

*САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.
АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ*

Н.Н. БРАЖНИКОВА, И.В. БУДАГОВ, Э.В. КРАВЧЕНКО

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2;
электронная почта: ivan_budagov@mail.ru, Braznikova.n.n93@mail.ru*

Вопрос обеспечения соблюдения земельного законодательства является основополагающим фактором при реализации имущественных прав граждан. Самовольный захват земельных участков, как форма нарушения земельного законодательства или как предмет земельного спора, является самым распространенным явлением. Государственное регулирование процедуры разрешения земельных споров по данному виду требует постоянного совершенствования. В данной статье рассмотрены основные проблемы по разрешению земельных споров, связанных с самовольным захватом земельных участков.

Ключевые слова: земельные правоотношения, защита прав собственников, земельные споры, земельные участки, самовольное занятие участков.

Все субъекты земельных отношений обязаны эксплуатировать принадлежащие им недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством. Однако в практической деятельности возникают случаи, когда одна из сторон сознательно или по незнанию совершает действия или бездействия влекущие нарушения законодательства в данной области, юридических и имущественных прав и интересов другой стороны. Отстаивание субъектом земельных отношений своих прав, требование устранить имеющееся нарушение вызывает возникновение земельного спора.

Действующее земельное и гражданское законодательство понимают под земельным спором обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправия перед законом всех участников земельных отношений [1, 2].

В зависимости от основания возникновения прав на земельные участки, споры можно классифицировать на споры:

- о праве собственности
- на земельный участок, в том числе:
 - а) о признании права на земельный участок (ст. 59 ЗК РФ);

б) об отводе земельного участка;

в) об освобождении;

г) об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- о праве владения, в том числе:

а) о пожизненном наследуемом владении;

б) об истребовании земельного участка или его части из чужого незаконного владения;

в) виндикационный иск;

- о праве пользования, в том числе:

а) о праве постоянного бессрочного пользования;

б) об устранении препятствий и помех в пользовании земельным участком, при нарушении отдельных правомочий субъекта - негативный иск и др.;

в) об аренде;

г) о сервитуте [2-4].

Одним из видов земельных правонарушений является самовольное занятие земельного участка. Под самовольным занятием земельных участков понимается определенные действия лиц, указывающие и подтверждающие о фактическом использовании конкретного земельного участка, когда отсутствует решение органа исполнительной власти или местной администрации о том, что данный участок был передан в собственность, в аренду, в пользование, пожизненно наследуемое владение. Данное правонарушение представляет собой посягательство на установленный законом земельный распорядок.

Данное правонарушение рассматривается в следующих нормативно-правовых документах:

- статья 76 Земельного кодекса РФ – возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями [5]:

а) юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений;

б) самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками;

в) приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет;

г) принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

- статья 7.1 КоАП РФ [6] – самовольное занятие земельного участка:

а) влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Задача государства в разрешении земельных споров, в том числе и связанных с самовольным занятием земельных участков заключается в создании правовой базы обеспечивающей:

- невозможность возникновения спорных ситуаций;
- разрешение существующих споров.

В последние 10 лет совокупность созданных и имеющихся законодательных норм во многом разрешила имевшиеся вопросы и проблемы в сфере земельных споров. Между тем до настоящего момента при реализации норм земельного законодательства возникают вопросы.

Рассмотрение споров о самовольном занятии земельного участка возлагается на суды различных инстанций.

Суды общей юрисдикции рассматривают споры, связанные с земельными отношениями, одной из сторон которых являются граждане, за исключением занимающихся предпринимательской деятельностью, если спор возник в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности, а также по жалобам указанных лиц на решения местной администрации по земельным вопросам.

К подведомственности судов в силу ч. 1 ст. 22 ГПК РФ отнесены иски с участием граждан о защите нарушенных прав по спорам, возникающим из земельных правоотношений.

Согласно ч.3 ст.22 ГПК РФ суды рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями первой и второй настоящей статьи, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов.

Статьей 33 АПК РФ [7] установлена специальная подведомственность дел арбитражным судам. В силу пункта 6 части 2 статьи 33 АПК РФ арбитражные суды рассматривают, в частности, дела, возникающие при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности, в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Спор, возникший из правоотношений, связанных с осуществлением права распоряжения конкретным земельным участком, если он носит определенно экономический характер, подведомственен арбитражному суду в силу статей 27 и 29 АПК РФ.

В силу части 1 статьи 30 ГПК РФ и части 1 статьи 38 АПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность). Как показали результаты обобщения, вопросы о подведомственности дел, связанных с применением земельного законодательства. При разрешении вопроса о возбуждении гражданского дела, судом на этой стадии по поступившему заявлению могут быть приняты четыре правовых решения [6, 7]:

- решение о возбуждении гражданского дела – статья 133 ГПК РФ принимается, если установлено, что лицо имеет право на обращение в суд, им соблюдены все условия обращения в суд и исковое заявление (заявление) правильно оформлено;

- решение об отказе в принятии заявления – статья 134 ГПК РФ принимается, если у лица, обратившегося в суд, отсутствует право на иск в процессуальном смысле. Перечень оснований для отказа в принятии заявления изложен в части 1 статьи 134 ГПК РФ, данный перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит, право на повторное обращение в суд с аналогичным заявлением исключается;

- решение о возвращении заявления – статья 135 ГПК РФ принимается, если у лица, обратившегося в суд, право на иск в процессуальном смысле имеется, но им не соблюдены условия обращения в суд. Перечень оснований для возвращения заявления изложен в части 1 статьи 135 ГПК РФ, данный перечень также является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. При соблюдении всех условий обращения в суд лицо может повторно обратиться в суд с аналогичным заявлением;

- решение об оставлении заявления без движения – статья 136 ГПК РФ принимается, если заявление не соответствует требованиям статей 131, 132

ГПК РФ. При этом должен быть назначен разумный срок для исправления недостатков. Если в течение этого срока недостатки устранены, то заявление считается поданным в первоначальный день подачи заявления. Если недостатки не были устранены, то считается, что лицо в суд не обращалось, заявление со всеми приложенными к нему документами возвращается заявителю.

Способы защиты прав на землю частично воспроизведены в главе IX Земельного кодекса РФ, в статьях 59 (признание права на земельный участок), 60 (восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения), 61 (признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления) и 62 (возмещение убытков) [4, 5].

Изучение судебных решений по спорам, возникшим из земельных правоотношений, показывает, что защита нарушенных или оспариваемых земельных прав и законных интересов осуществляется способами, избранными истцами. Изучение судебной практики районных судов и кассационной практики Верховного суда показало, что суды при рассмотрении дел данной категории в большинстве случаев правильно определяли баланс между указанными конституционными правами, грамотно применяют нормы материального и процессуального права.

Исходя из изложенного, целью нашего обобщения судебной практики, является выявление основных проблем, спорных моментов, возникающих при рассмотрении дел, связанных с применением земельного законодательства.

Для эффективной реализации вышеназванной цели необходимо разрешить следующие задачи:

- выполнить анализ статистических данных районных судов;
- выполнить обзор, анализ и обобщение судебной практики районных судов по рассмотрению дел, связанных с применением земельного законодательства;

- выявить и проанализировать основные проблемы, возникающие при рассмотрении дел данной категории судами различных инстанций.

В качестве предмета обобщения выступают решения и определения районных судов, а также кассационные определения Верховного суда по делам данной категории.

При проведении анализа были отобраны решения о самовольном занятии земельных участков, за период с 2013 год по 2015 г.г., в количестве 36 решений за каждый год.

Отдельно проанализированы решения, вынесенные Арбитражным судом Краснодарского края, и решения, принятые районными и городскими судами Краснодарского края.

Статистическая информация, на основе которой проведен анализ основывается данными опубликованными на интернет сайте <https://rospravosudie.com> [8].

Вся статистическая информация была разделена на две группы по субъектам земельных споров: юридические лица и физические лица.

В результате анализа собранных статистических данных нами было установлено, что случаи самовольного занятия физическими лицами происходили в отношении земельных участков, предназначенных для некоммерческого использования (садоводства, огородничества, строительства ИЖС): в 2013 году 35 из 36 случаев, в 2014 году 28 из 36, в 2015 году 32 из 36 случаев (рисунок 1).

Совершенно другая ситуация наблюдается в случае с юридическими лицами. Здесь самовольное занятие происходит с земельными участками, предназначенными для коммерческого использования (рисунок 2): в 2013 году 29 из 36 случаев, в 2014 году 35 из 36, в 2015 году 31 из 36 случаев.

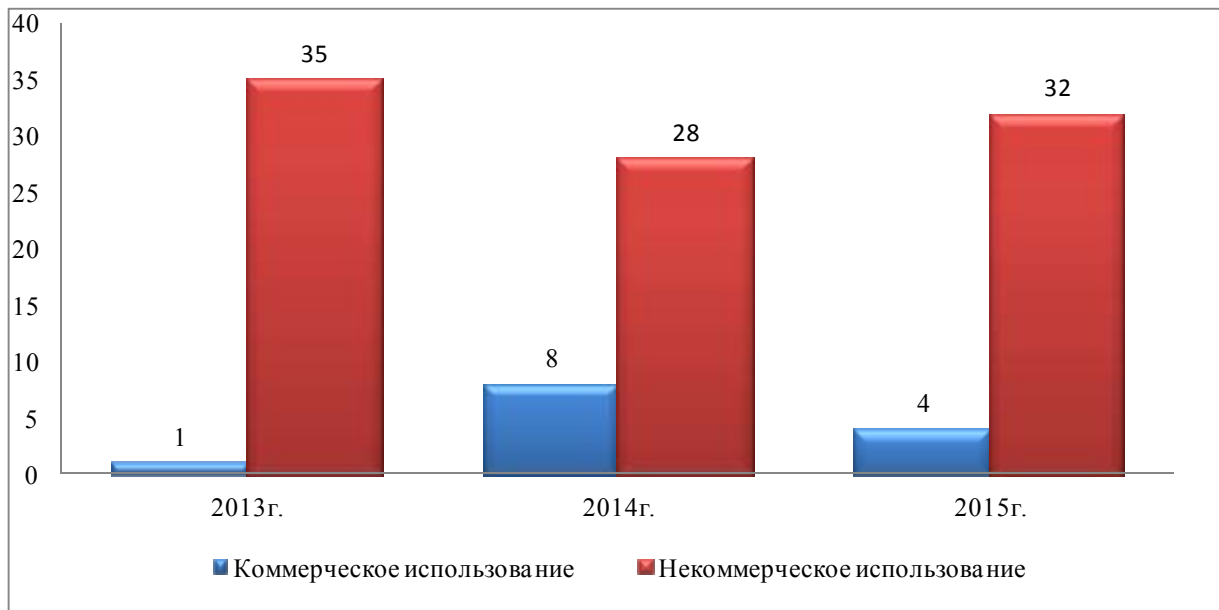


Рисунок 1 – Распределение случаев самовольного захвата земельных участков по видам использования физическими лицами



Рисунок 2 - Распределение случаев самовольного захвата земельных участков по видам использования юридическими лицами

На наш взгляд разнонаправленный характер земельных участков подвергшихся самовольному занятию обусловлен разным характером деятельности рассматриваемых субъектов.

Далее нами было изучено распределение лиц инициировавших рассмотрение дел по самовольному занятию земельных участков. В результате анализа установлена закономерность, причем характерная как для физических лиц (рисунок 3), так и для юридических лиц (рисунок 4): с 2013 года наблюдается снижение случаев, когда в качестве истцов выступали представители различных организаций, чье имущество подверглось самовольному занятию (РЖД, различные ОАО, органы местного самоуправления) и повышение числа случаев, когда в роли истцов выступают органы местного самоуправления.

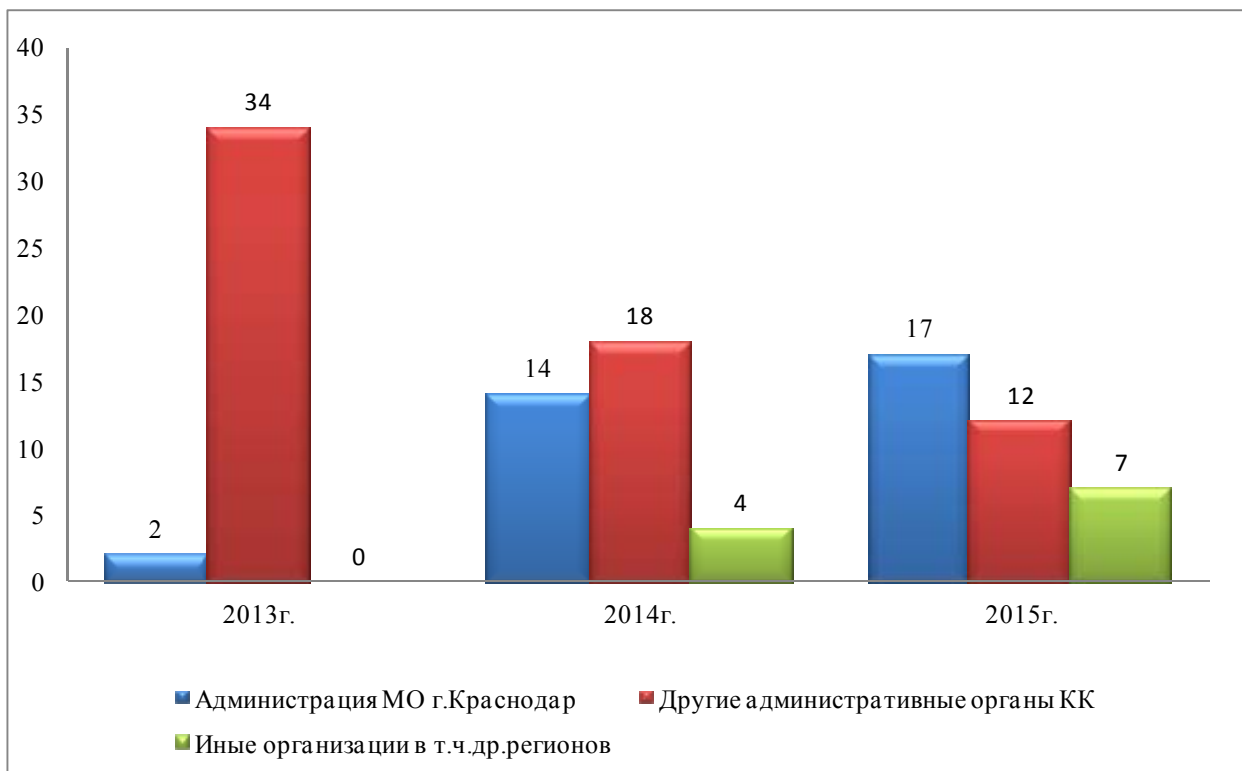


Рисунок 3 – Распределение видов истцов для дел связанных с физическими лицами.



Рисунок 4 – Распределение видов истцов для дел, связанных с юридическими лицами.

Анализ принятых судебных решений показывает, что в большинстве случаев принимаются решение, полностью удовлетворяющие требования истцов (рисунок 5): в 2013 году 32 случая из 36, в 2014 году 32 случая из 36, в 2015 году 25 случаев из 36.

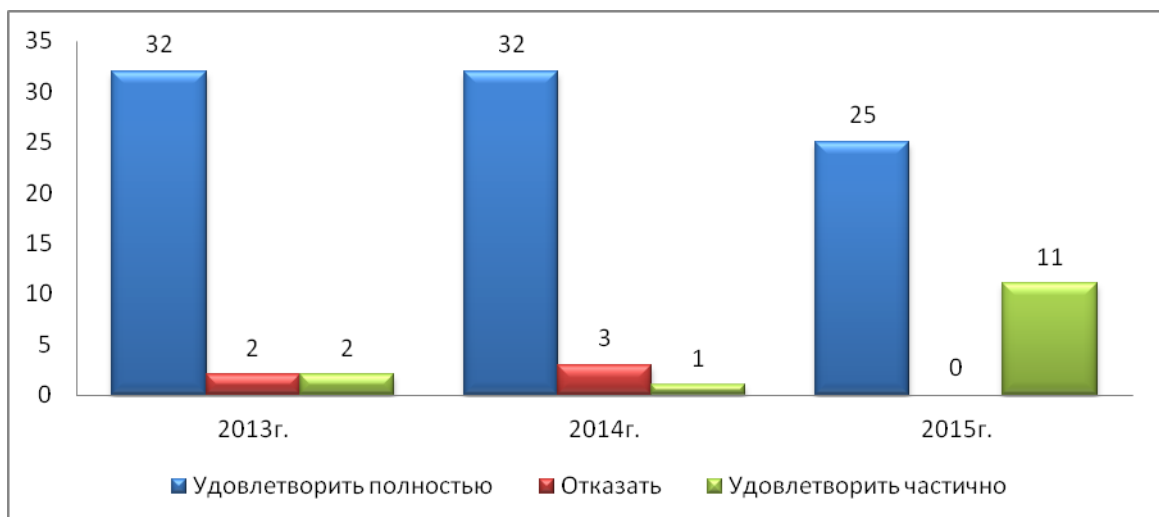


Рисунок 5 - Результаты принятых решений.

Как показали результаты обобщения, вопросы о возбуждении гражданского дела, связанные с применением земельного законодательства, в большинстве случаев судами разрешаются правильно.

ЛИТЕРАТУРА

1. Абрамова Е.Н., Аверченко Н. Н., Байгушева Ю. В. Гражданское право: Учебник / под ред. А.П. Сергеева. М.: РГ Пресс. 2010г.- 126 с.

2. Анализ законодательной базы информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на примере Краснодарского края // Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник) научный журнал, «Издательский дом-Юг» г. Краснодар, № 1, 2014 С. 64-66.

3. Совершенствование информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на примере Краснодарского края // Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник) научный журнал, «Издательский дом-Юг» г. Краснодар, № 1, 2014 С. 67-68.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 г. - М.: Золотой теленок. 2011 г. – 380 с.

5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 г. – М.: Золотой теленок. 2014 г. – 240 с.

6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 г. – М.: Золотой теленок. 2014 г. – 250 с.

7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. – М.: Золотой теленок. 2013 г. – 256 с.

8. Судебная практика по самовольному занятию земельных участков – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rospravosudie.com>

REFERENCES

1. Abramova E.N., Averchenko N. N., Baygusheva Yu. V. Grazhdanskoe pravo: Uchebnik / pod red. A.P. Sergeeva. M.: RG Press. 2010g.- 126 s.
2. Analiz zakonodatelnoy bazy informatsionnogo vzaimodeystviya mezhdu organami kadastrivogo ucheta i organami ispolnitelnoy vlasti subektov Rossiyskoy Federatsii na primere Krasnodarskogo kraya // Pchelintseva A.S., Kravchenko E.V., Budagov I.V. Nauka. Tekhnika. Tekhnologii (politekhicheskiy vestnik) nauchnyy zhurnal, «Izdatelskiy dom-Yug» g. Krasnodar, № 1, 2014 S. 64-66.
3. Sovershenstvovanie informatsionnogo vzaimodeystviya mezhdu organami kadastrivogo ucheta i organami ispolnitelnoy vlasti subektov Rossiyskoy Federatsii na primere Krasnodarskogo kraya // Pchelintseva A.S., Kravchenko E.V., Budagov I.V. Nauka. Tekhnika. Tekhnologii (politekhicheskiy vestnik) nauchnyy zhurnal, «Izdatelskiy dom-Yug» g. Krasnodar, № 1, 2014 S. 67-68.
4. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii: Federalnyy zakon ot 30.11.1994 g. - M.: Zolotoy telenok. 2011 g. – 380 s.
5. Zemelnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii: Federalnyy zakon ot 25.10.2001 g. – M.: Zolotoy telenok. 2014 g. – 240 s.
6. Kodeks Rossiyskoy Federatsii ob administrativnykh pravonarusheniyakh" ot 30.12.2001 g. – M.: Zolotoy telenok. 2014 g. – 250 s.
7. Arbitrazhnyy protsessualnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 24 iyulya 2002 g. – M.: Zolotoy telenok. 2013 g. – 256 s.
8. Sudebnaya praktika po samovolnomu zanyatiyu zemelnykh uchastkov – [Elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <https://rospravosudie.com>

*UNAUTHORIZED OCCUPATION OF LAND PLOTS.
ANALYSIS OF JUDICIAL PRACTICE*

N. N. BRAZHNIKOVA, I. V. BUDAGOV, E. V. KRAVCHENKO

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;
e-mail: ivan_budagov@mail.ru, Braznikova.n.n93@mail.ru*

The Issue of enforcement of land legislation is a fundamental factor in the implementation of property rights of citizens. Unauthorized seizure of land, as a form of violation of land legislation or as the subject of a land dispute, is the most common. State regulation of the

procedure for the resolution of land disputes of this type requires continuous improvement. This article describes the main problems associated with the settlement of land disputes associated with unauthorized seizure of land.

Key words: land relations, protection of property rights, land disputes, land plots, unauthorized occupation of the plots.