Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное

учреждение высшего образования

**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ФГБОУ ВО «КубГУ»)**

 **Кафедра гражданского права**

 **КУРСОВАЯ РАБОТА**

**ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ВЛАДЕЛЬЦЕВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

|  |
| --- |
| Работу выполнила: Чуприна А.В. |
|  |
| Факультет юридический\_ курс 2 |
| Специальность /направление: Бакалавр Научный руководитель к.ю.н., доцент: Елисеева И.А.Нормоконтролер к.ю.н., доцент Елисеева И.А. Краснодар 2017 |
|  СОДЕРЖАНИЕВведение…………………………………………………….………………….........31 Общие положения о защите прав собственников, пользователей, владельцев и арендаторов земли......................................................................................................5* 1. Субъекты прав на земельные участки, их правовой статус.........................…5
	2. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков ...................………………………….…………................13

2 Основные способы защиты прав на земельные участки...................................17 2.1 Признание прав на земельный участок................................................……...172.2 Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок........................................………………………………..............202.3 Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления………………….......…252.4 Возмещение убытков........................................................................................273 Земельные споры..................................................................................................333.1 Порядок рассмотрения земельных споров......................................................33Заключение…...……………………………………………………........................37Список используемых источников…………………………………….........……39 |

ВВЕДЕНИЕ

Право собственности относится к вещным правам, которые носят абсолютный характер и предполагают господство собственника над вещью. Оно может пониматься как в объективном, так и в субъективном смысле. Право собственности в объективном смысле — совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность материальных благ лицам, охраняющих отношения собственности, определяющих способы и пределы осуществления права собственности как субъективного права, основания его возникновения, изменения и прекращения. В субъективном же смысле право собственности-это установленная законом мера возможного поведения собственника, обеспеченная правом требования к другим лицам. Право собственности является наиболее полным имущественным правом, содержание которого составляют три правомочия: владение, пользование и распоряжение. Наиболее важная черта права собственности — право собственника распоряжаться имуществом, удовлетворяя свои экономические интересы. Действующие законодательство Российской Федерации содержит гарантии и защиту прав собственности, что подтверждается ст. 45, 46 Конституции Российской Федерации. Статьей 9 Консти­туции РФ установлено, что земля и другие природные ресур­сы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и де­ятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Иными словами, право собственности и другие права на землю и иные природные ресур­сы поставлены под охрану государства и всей нашей правовой системы. В статье 8 Конституции РФ предусмотрена равная защита частной, государственной, муни­ципальной и иных форм собственности, что является важной конституционной гарантией прав и законных интересов собственников, владельцев и пользовате­лей земли и других природных ресурсов, их равной правовой защиты, чего ранее не было и не могло быть в силу монополизма государственной собственности на землю и иные природные ресурсы. В связи с развитием демократизма и становлением правового государства защита прав собственников земельных участков носит комплексный характер, так как закрепляется не одной отраслью земельного права (гл. 9 Земельного кодекса РФ), но и гражданским в главе 20 Гражданского кодекса РФ, а также уголовным правом в ст. 254, 255 Уголовного кодекса РФ, в том числе и экологическим, административным, лесным правом и т.д. Это в очередной раз подтверждает важность и ценность института права собственности. Нельзя не сказать, что без закрепления перечня способов защиты права собственности, реализация этого института не представлялась бы возможной, а само право собственности носило абстрактный характер.

В соответствие с тематикой работы основными задачами являются:

-рассмотреть общие положение о защите прав собственников, пользователей, владельцев и арендаторов земли;

-определить круг субъектов прав на земельные участки и их правовой статус;

-конкретизировать права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли;

-рассмотреть основные способы защиты прав на земельные участки, такие как: признание права на земельный участок; восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок: признание недействительным акта органов государственной власти и возмещение убытков;

-изучить порядок рассмотрения земельных споров.

Объектом работы является защита прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков.

Структура курсовой состоит из: введения, трех глав, шесть пунктов, заключения и списка используемой литературы.

 1 Общие положения о защите прав собственников, пользователей, владельцев и арендаторов земли

* 1. Субъекты прав на земельные участки, их правовой статус

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации земля может находится в государственной, муниципальной и частной собственности (ст. 8 Конституции РФ). Разнообразие форм собственности впервые было провозглашено в Законе РСФСР 1990 г. "О земельной реформе", что являлось важнейшим достижением проводимой реформы. Так как в период советской власти признавалась исключительно государственная собственность на землю, физическим и юридическим лицам земельный участок мог быть предоставлен только в пользование, а какие-либо сделки в отношении земли были запрещены. В настоящее время Конституция в статье 9 закрепляет, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. В гражданском законодательстве в п. 4 ст. 212 ГК РФ закреплено, что права всех собственников, независимо от формы собственности, защищаются равным образом[[1]](#footnote-1). С уверенностью можно сказать, что в российском законодательстве виды прав на землю определены «по субъекту». Под субъектом права собственности на землю понимается лицо, осуществляющее владение, пользование и распоряжение земельным участком на законном основании[[2]](#footnote-2). При этом физические и юридические лица как субъекты права собственности объединены понятием права частной собственности на землю; субъектами права государственной собственности на землю являются соответственно Российская Федерация и ее субъекты; субъектами права муниципальной собственности на землю - муниципальные образования. Причем именно в зависимости от того, находится земля в собственности физического лица, юридического лица, государства, государственного или муниципального образования, определяются основания приобретения и прекращения права собственности на землю. Степень нацеленности правомочиями в земельных правоотношениях является главным критерием, определяющим правовой статус субъекта. Объем правомочий субъектом, зависит от следующих обстоятельств:

1. Вид субъекта. Государство обладает универсальными правомочиями, юридические лица — специальными правомочиями, закрепленными в уставе, граждане — в зависимости от вида гражданства: российские граждане обладают общими правомочиями, а иностранные граждане — теми же правомочиями, но за установленными законом изъятиями. К таким изъятиям закон относит, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут иметь на праве собственности земельные участки, находящиеся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Указом Президента РФ, а также в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации. Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в статье 3 установлен запрет на приобретение в собственность иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами участков из земель сельскохозяйственного назначения, но предоставляет возможность аренды таких участков. Земельный кодекс в пункте 5 ст. 28 устанавливает, что земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются только за плату.

2. Поведения субъекта, имеющего юридическое значение. Использование земельного участка не по целевому назначению влечет за собой прекращение земельных правомочий субъекта.

3. Особенности объекта данного земельного правоотношения, имеющего юридическое значение. Например, деградированные сельхозугодия, их восстановление возможно лишь путем консервации превращают временного пользователя этими угодьями фактически во временного владельца, поскольку он лишается возможности эксплуатировать эти земли на период консервации.

4. Обстановки, в которой осуществляет свои функции субъект правоотношений, если она предусмотрена в законе. Порядок хозяйственного использования земель, загрязненных тяжелыми металлами и подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законодательством России, т.е. общая свобода правомочий субъекта регламентирована специальными правовыми нормами.

Необходимо отметить, для того чтобы участники земельных правоотношений могли быть субъектами земельного права они должны обладать земельной правосубъектностью. Последняя представляется сложной конструкцией, так как включает в себя земельную правоспособность и дееспособность. Под земельной правоспособностью понимается возможность лица иметь земельные права и обязанности, а под земельной дееспособностью — способность лица своим действиями приобретать и осуществлять права и нести обязанности в сфере земельного права. Кроме того, важнейшей особенность участников является их правовой статус, под которым понимается совокупность юридических прав и обязанностей, его возникновение происходит одновременно с возникновением самих субъектов права. Однако различают два порядка возникновение правового статуса у физических и юридических лиц. У первых земельная правосубъектность появляется на общих основаниях, предусмотренных гражданским законодательством, то есть правоспособность- с рождения, а дееспособность по достижению восемнадцатилетнего возраста, исключения, составляющие возникновение дееспособности до совершеннолетия, перечисляются статьями 21 и 23 Гражданского Кодекса РФ. У юридических лиц земельная правосубъектность возникает с момента государственной регистрации, регулируемой Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Правомочия субъектов земельных правоотношений можно подразделить на общие и специальные, т.е. присущие всем видам субъектов или лишь отдельным их категориям. Правовой статус, характеризующий комплекс общих правомочий, обусловлен:

1.  Его возникновение совпадает с моментом возникновения самих субъектов земельных правоотношений.

2. Моментом изменения правового статуса субъектов земельных правоотношений являются определенные законом обстоятельства.

3. Прекращение правового статуса субъектов земельных правоотношений связывается законом:

а) с поведением субъектов, которое может быть, как правомерным, так и неправомерным. Например, добровольный отказ от земельного участка (правомерное действие) и нарушение градостроительных условий (неправомерные действия);

б) с прекращением деятельности субъектов.

Правовой статус со специальными правомочиями связан с осуществлением деятельности на отдельных категориях земель. Также специальной правосубъектностью обладают юридические лица, так как их права и обязанности регулируется не только законом, но и учредительными документами.

Следует проанализировать круг субъектов в зависимости от формы собственности земельного участка.

 В Конституции РФ в статье 9 перечисление форм собственности начинается с частной, что подтверждает ее преимущественный и основной характер по отношению к другим формам. Частная собственность на землю в соответствие с российским законодательством является собственностью физических и юридических лиц. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать (ст. 213 ГК РФ), количество и стоимость этого имущества также не ограничивается. Ч. 1 ст. 15 Земельного кодекса предусматривает, что в частной собственности находятся земельные участки, приобретенные по основаниям в соответствии с действующим законодательством. Закрепляется также то, что физическим и юридическим лица предоставляется равный доступ к приобретению земельных участков, исключение составляют иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные организации. Объектом права частной собственности является индивидуально-определенный земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Одной из особенностей частной собственности является нормирование земельных участков при их предоставлении, которое осуществляется двумя способами:

1. Установление максимальных и минимальных размеров земельных участков, предоставляемым гражданам и юридическим лицам из государственной или муниципальной собственности для определенного целевого назначения. Таких как ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

2. Установление норм отводов для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией для целей, не указанных выше.

Раскрывая право собственности, нельзя не сказать о его содержании. Содержание права частной собственности состоит из трех правомочий: владение, пользование, распоряжение. Владение- это фактическое обладание земельным участком, установленное законом. В соответствии с ним собственник может ограничить или вовсе запретить определенный вид деятельности физических или юридических лиц на участке, а также доступ третьих лиц. Чаще всего реализация правомочия владения выражается в обозначении границ земельного участка на местности. Пользование- это возможность собственника извлекать полезные свойства из земельного участка для удовлетворения своих потребностей и интересов[[3]](#footnote-3). Однако Земельным кодексом предусмотрен перечень прав и обязанностей собственника земельного участки по его использование. Причем перечень не является исчерпывающим, что отличает ныне действующий кодекс от предыдущего. Последнее правомочие распоряжение подразумевает под собой право собственника определять юридическую судьбу земельного участка., то есть совершение различных сделок.

Основанием приобретения земельного участка в частную собственность являются:

- гражданско-правовые договоры и сделки (купли-продажи, мены, дарения, ренты и т.д.);

- приобретение в порядке наследования;

-судебные решения об установление собственности на землю;

-акты органов государственной власти;

-события, с которыми закон связывает наступление определённых правовых последствий.

Такие юридические лица как коммерческие и некоммерческие организации могут быть собственниками земельных участков, исключение составляют унитарные и казенные государственные предприятия, у которых в пользовании находятся земельные участки, но с ограниченным объемом правомочий, так как предоставляется из государственной или муниципальной собственности. Что касается общественных, религиозных и благотворительных организация, то есть некоммерческих, то они могут использовать свои земельные участки только по целевому назначению, предусмотренного их учредительными документами. Собственники земельных участков-физические и юридически лица- обладают полным объемом правомочий собственника. Они имею право владеть, пользоваться, распоряжаться земельным участком по собственному усмотрению. Однако собственники должны использовать земельный участок в соответствии с его назначением, рационально и эффективно. При использовании земельного участка обязаны, во-первых, соблюдать требования действующего законодательства, а во-вторых, не нарушать права и законные интересы других пользователей и иных лиц.

Как уже было сказано, в советское время господствовала исключительно государственная собственность на все природные ресурсы, в том числе и землю. Коренным образом произошли преобразования с принятием Конституции в 1993 году, которая закрепила и другие виды собственности. В настоящее время, в период рыночной экономики государственная собственность отошла на второй план, уступив место частной, тем не менее ст. 16 Земельного кодекса и ст. 214 Гражданского кодекса закрепляют презумпцию права государственной собственности, под которой подразумевается, что, если земля и земельные участки, не находящиеся в собственности муниципального образования, физических или юридических лиц, являются собственностью государства. Государственную собственность можно разделить на два вида: федеральную и собственность субъектов Российской Федерации. Соответственно управление собственностью предоставляется Российской Федерации и ее субъектам. От их имени владение, пользование и распоряжение землей осуществляют органы государственной власти и их должностные лица. Так вся собственность раньше принадлежала государства, с закреплением других форм, требовалось разграничение публичной собственности на землю. Ее начало было положено Указом Президента РФ от 1993 года «О разграничении федеральных природных ресурсов». К природным ресурсам относились те ресурсы, которые имею общеполитическое, общеэкономическое, общеэкологическое, и иное общегосударственное значение. Государственная регистрация права собственности на земельные участки осуществляется на основе заявления исполнительных органов государственной власти, либо действующими по их поручению должностными лицами. Таким образом в ст. 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» закреплен перечень земель, относящийся к федеральной собственности, собственности субъектов и муниципальной. Несмотря на то, что государство признает и защищает все виды собственности, существуют некоторые особенности, отличающие государственную собственность от других форм собственности. Во-первых, у государства нет обязанности использовать землю, то есть оно может ее просто иметь. Во-вторых, в государственной собственности находятся земли запасы, которые могут использоваться только после перевода их в другую категорию. В-третьих, так как государства монополизировало отдельные виды деятельности, то только оно может иметь землю, предназначенную для ведения такого рода деятельности. В-четвертых, существуют отдельные виды оснований возникновения и прекращения права собственности, принадлежащий исключительно к компетенции государства в лице его органов, например, национализация, реквизиция, изъятие земельного участка для государственных нужд и т.д.

Третья форам собственности, именуемая муниципальной, впервые была закреплена в Федеральном законе 1991 года «О местном самоуправлении в Российской Федерации». В ст. 212 и 215 Гражданского кодекса отражен перечень субъектов муниципальной собственности, а именно город, сельские поселения и другие муниципальные образования. Владение, пользование, распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности поселений, муниципальных районов и городских округов, относятся к вопросам местного значения соответствующего муниципального образования, решение которых осуществляется населением непосредственно и (или) органами местного самоуправления самостоятельно. Статья 130 Конституции РФ определяет, что местное самоуправление, т.е. самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью, осуществляется гражданами путем прямого волеизъявления, а также через выборные и другие органы местного самоуправления. Муниципальная собственность также подлежит государственной регистрации и заносится в Реестр муниципального имущества.

Подводя итог изложенному в настоящем разделе, можно сделать следующие выводы:

1. Субъектами земельных правоотношений являются лица, наделенные действующим законодательством правами и обязанностями.

2. Субъекты земельных правоотношений обладают правовым статусом, складывающимся из определенных правомочий, на которые влияют вид субъекта, его поведение, особенности объекта и обстановка, в которой этот субъект действует.

3. Правомочия субъектов можно подразделить на общие и специальные. К числу общих относятся правоспособность и дееспособность субъектов, а к числу специальных — правомочия, складывающиеся в сфере использования различных категорий земель и земельных угодий.

4. Совокупность правоспособности, дееспособности субъектов земельных правоотношений составляет их правовой статус.

5. Правовой статус субъектов земельных правоотношений обусловлен моментами возникновения, изменения и прекращения правового положения субъектов.

6. Если общие правомочия субъектов земельных правоотношений поддаются классификации, то специальные классифицировать относительно трудно, поскольку они обусловлены особенностями используемых земель как объекта земельных правоотношений[[4]](#footnote-4).

* 1. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков

Содержание всех правоотношений, в том числе и земельных, составляю права и обязанности субъектов. Права- это формально определенная система норм, выражающих меру свободы человеком, принятых и санкционированных государством. Все права человека подлежат защите и имею корреспондирующие обязанности других субъектов правоотношений. Весь объем правомочий можно подразделить на основные и частные, то есть те, которые присущи всем отношениям собственности земельных участков, и частные, зависящие от конкретного режима использования земли. Так к числу основных правомочий относятся: право самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке; возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов); передавать земельный участок в залог, по наследству; продавать, отчуждать земельные участки, сдавать в аренду, в том числе продавать право аренды; передавать земельный участок в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного общества и товарищества, а также в качестве пая в производственные и потребительские кооперативы и др. Собственники земельных долей имеют право: продавать принадлежащие им земельные доли; закладывать право на земельную долю в банк (кроме неделимого земельного участка); дарить и обменивать право на земельную долю, сдавать земельную долю в аренду и т. п. Частные правомочия субъектов земельных правоотношений обусловлены тремя факторами: особенностями земельных участков, находящихся в собственности; особенностями правового статуса собственников земли; иными обстоятельствами. Следует отметить, что существует группа прав, которые тесно связаны с обязанностями. Это такие права, реализация которых возможна при соблюдении определенных обязанностей. Например, если собственник решил воспользоваться правом на проведение оросительных, осушительных, культурно-технических и других мелиоративных работ, то он должен осуществлять их с соблюдением установленного порядка.

Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли регламентируются главой 6 Земельного кодекса Российской Федерации, а точнее статьей 40. Собственник земельного участка имеет права:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством[[5]](#footnote-5).

Помимо Земельного кодекса права собственников, пользователей, владельцев и арендаторов раскрываются и содержаться в ряде других федеральных законов.

Например, Федеральный закон "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" в статье 7 перечисляет, что собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы, земельных участков имеют право проводить агротехнические, агрохимические, мелиоративные, фитосанитарные и противоэрозионные мероприятия по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения; получать в установленном порядке информацию о состоянии плодородия почв на своих земельных участках и динамике изменения его состояния; иметь другие права, если их реализация не противоречит законам и иным нормативным правовым актам РФ. Федеральный Закон от 11 июня 2003 г. "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" предоставляет хозяйству, имеющему земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства в собственности право владеть, пользоваться и распоряжаться на земле; использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке полезные свойства; возводить жилые, производственные, бытовые и иные строения и сооружения; в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями; обменять земельный участок; сдать земельный участок или его часть в аренду; передать земельный участок по наследству; в случае принудительного изъятия земельного участка государством получить возмещение затрат и убытков, включая упущенную выгоду. Градостроительный кодекс РФ предусматривает норму, которая конкретизирует право земельного собственника на застройку своего участка. Согласно п.5 ст.56 Кодекса застройщик, получивший земельный участок на праве собственности или долгосрочной аренды, имеет право разрабатывать и реализовывать проект его застройки или проект межевания данного земельного участка с последующей передачей подготовленного для застройки или застроенного земельного участка другим лицам[[6]](#footnote-6). Также статья 263 ГК предусматривает, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (п.2 ст.260 ГК). Помимо названных нормативно-правовых актов, права собственников, пользователей, владельцев и арендаторов земельных участков регламентируются также Федеральным законом "О племенном животноводстве", Законом РФ "О недрах", Водным Кодексом, Лесным и т.д.

2 Основные способы защиты прав на земельные участки

* 1. Признание прав на земельные участки

Статьей 46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав. Защита земельных прав может осуществляться как в судебном, так и в административном порядке. Судебный порядок подразумевает защиту прав в судебном заседании путем подачи искового заявления. Административный же порядок не требует обращения в суд, а осуществляется путем вынесения решения вышестоящим органом. Однако многое цивилисты говорят о том, что административный порядок порождает бесправность, субъективизм и тенденциозность при рассмотрении подобных ситуаций, следовательно, участие суда становится необходимым. Защита земельных прав осуществляется способами, установленными гражданским законодательством, ЗК РФ и другими федеральными законами, путем признания земельных прав; установления запрета на вмешательство в деятельность субъектов земельных прав со стороны государства и третьих лиц, за исключением случаев нарушения земельного законодательства; установления в законе исчерпывающего перечня случаев прекращения или ограничения земельных прав государством; установления в законе гарантий защиты земельных прав в случае их прекращения или ограничения государством. Гражданский кодекс в статье 12 регламентирует, что под признанием права понимается один из способов защиты гражданских прав, который может осуществляться как самостоятельно, так и в совокупности с другими способами. Такая способ может использоваться только законными правообладателями земельного участка. Статья 59 детализирует первый способом защиты земельных прав-признание прав на землю. Признание права используется в ситуация, когда вопрос о наличии у лица законного права на земельный участок ставится под сомнение либо вообще отрицается, что может затруднить реализацию этих прав. Исходя из содержания статьи признание прав на земельный участок осуществляется в судебном порядке, что автоматически исключает административный порядок. Рассмотрение подобных дел входит в компетенцию судов общей юрисдикции и арбитражных судов (ст. 264-268 ГПК РФ, ст. 217-222 АПК РФ). Защита осуществляется путем вынесения судебного решения восстанавливающим земельные права субъекта собственности. Судебное решение является юридическим основанием, при наличии которого соответствующие комитеты по земельным ресурсам и землеустройству в пределах своей компетенции обязаны выдать документы, подтверждающие земельные права. К акту суда в обязательном порядке должен быть приложен кадастровый паспорт земельного участка. Орган, осуществляющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, не может отказать в государственной регистрации установленного вступившим в силу решением суда. При этом суд в своем решение должен отразить все сведения, подлежащие внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если какие-либо сведения будут отсутствовать, то орган, регистрирующий права на недвижимое имущество, имеет права запросить у суда регламентации порядка исполнения соответствующего решения. Значение данного способа защиты прав на землю подтверждается судебной практикой. Одним из примеров служит иск Шамшина А.Е. к Администрации г. Самары о признании права собственности на земельный участок. В обосновании заявленного требования истец указал, что ему на праве собственности принадлежит жилой дом, назначение: жилой дом, площадью 61,2 кв.м., расположенный по определенному адресу, на основании решения суда истец обратился в Администрацию г. Самара с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в собственность. Однако Шамшин А.Е. получил Распоряжение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность, а все представленные истцом документы были возвращены. Основанием для отказа явилось, что подпункт 2 пункта 8 статьи 39.15, пункт 19 статьи 39.16 ЗК РФ, подпункт 22 пункта 2.13 Административного регламента министерства строительства по предоставлению государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, отдельным категориям физических и юридических лиц без проведения торгов». Отказ в предоставлении истцу в собственность бесплатно земельного участка, считает неправомерным и необоснованным. Просит признать за истцом право собственности на земельный участок, занимаемый индивидуальным жилым домом, с категорией земли: земля населенных пунктов, с разрешенным видом использования: для индивидуального жилищного строительства., согласно схеме расположения земельного участка и каталогу координат, изготовленному ООО «Геоид-С». Суд рассмотрев все материалы дела, заслушав стороны, пришел к выводу, что в соответствии с ч.1 ст.39.1 Земельного Кодекса РФ, где одним из оснований приобретения права собственности на земельный участок является решения суда, следовательно, истец владел участком правомерно. Также право собственности на жилой дом подтверждено свидетельством о государственной регистрации, а также рядом других документов, подтверждающих сделки с недвижимым имуществом и, что жилой дом перешёл истцу в порядке наследования от умершей матери. Судом установлено, что требований об изъятии земельного участка кем-либо не заявлялось, что свидетельствует о правомерном предоставлении земельного участка в бессрочное пользование, на котором возведен жилой дом. В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ (действующая на момент перехода истцу права собственности на спорный земельный участок, в настоящее время 39.20 ЗК РФ) если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Согласно ст.39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Согласно ч. 3 ст. 3 Федерального закона о «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается. В соответствии с п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд, рассмотрев все обстоятельства дела, пришел к выводу, что требования истца являются законными и обоснованными соответственно подлежат удовлетворению[[7]](#footnote-7).

Таким образом, можно сделать вывод, что решения суда по своему значению являются юридическим фактом для признания прав на земельные участки. При вынесении решения, суд должен учесть все доказательства по делу, основания возникновения прав на землю у каждой из сторон и в принципе рассмотреть дело по существу.

* 1. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок

Для того чтоб раскрыть такой способ защиты как восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, необходимо обратиться к статье 60 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно ст. 60 ЗК РФ существует две ситуации для восстановления нарушенного права: 1) когда факт нарушения уже произошел, права нарушены и требуют восстановления; 2) когда имеет место быть длящиеся нарушение, либо существует риск нарушения прав и законных интересов граждан в будущем. Из вышесказанного следует, что последний факт носит превентивный характер защитных мер. Первая ситуация раскрывает способы защиты ч. 1 ст. 60 ЗК РФ: 1) признание судом недействительным акт органа государственной власти, повлекших нарушение земельных прав граждан. Под «актом органа государственной власти» понимается как нормативные правовые, так и индивидуальные акты, нарушающие земельные права. 2) чаще всего восстановление нарушенного права осуществляется с помощь обязания нарушителя в соответствии с решением суда освободить самовольно занятый земельный участок любыми установленными законом способами, в том числе и сноса незаконных сооружений на земельном участке. Самовольное занятие земельного участка физическим или юридическим является административным правонарушением в соответствие ст. 7.1 КоАП, где сказано, что самовольное занятие земельного участка или использование участка без оформленных у установленном законе порядке документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности,- влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 500 до 1000 рублей; на должностных лиц- от 1000 до 2000 рублей; на юридических лиц- от 10 тысяч до 20 тысяч рублей. Собственник самовольно занятого участка другим лицом защищает свое право на основе обращения в суд с подачей виндикационного иска об истребование собственности у неправомочного владельца. На основе статьи 303 Гражданского кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, чьи права нарушены, имею права на востребование у лица всех доходов, которое оно извлекло или должно было извлечь. Наглядным примером реализации такого способа защиты земельных прав в виде восстановления нарушенного права путем прекращения самовольного занятия земельного участка служит Постановление Федерального Арбитражного Суда Центрального округа от 9 апреля 2014 года по делу N А35-2281/2013. ИП Афанасьева Н.Н. обратилась в суд с иском о сносе незаконно возведенного забора на земельном участке ограничивающим и усложняющим её правомочия по владения, пользованию и распоряжению земельным участком юридическим лицом "Эластопласт+". В кассационной жалобе ответчик, ссылаясь на незаконность и необоснованность принятых ранее судебных актов, просит их отменить и принять по делу новый судебный акт, отказав в удовлетворении исковых требований. Изучив материалы дела, выслушав представителей истца и ответчика, обсудив доводы кассационной жалобы, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены или изменения оспариваемых судебных актов в силу следующих обстоятельств. На основе статьи 209 Гражданского кодекса РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Заявленный иск относится к категории вещно-правовых, негаторных исков и представляет собой требование об устранении всяких нарушений вещного права. В подтверждении данного права руководствуясь ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. В пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано, что в силу статей 304, 305 ГК негаторный иск подлежит удовлетворению, если истец докажет, что является собственником земельного участка и что его права нарушаются. Юридическое лицо "Эластопласт+" свое право на возведение металлического забора не доказал, следовательно у суда нет препятствий для удовлетворения требования истца о сносе незаконно возведенного препятствия[[8]](#footnote-8). Рассмотрев первую группу ситуация, необходимо подвергнуть исследованию вторую, которая говорит о наличии длящего нарушения законных прав собственника и о возможности нарушения земельных прав в будущем. В данном случае Земельный кодекс предусматривает следующие способы восстановления, нарушенного прав:

1) признание недействительным в судебном порядке в соответствии со статьей 61 ЗК РФ не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления;

2) приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов местного самоуправления. Такая процедура раскрывается законодательными актами, в которых закреплен перечень полномочий органов исполнительной власти. Часть 2 статьи 85 Конституции РФ закрепляет, что Президент РФ вправе приостанавливать действие актам органов исполнительной власти субъектов РФ в случае их противоречия Конституции, федеральным законам или нормам международного права, а также если данный акт нарушает права и свободы человека и гражданина до решения этого вопроса судом. Статья 44 Федерального конституционного закона «О Правительстве Российской Федерации» закрепляет полномочия Правительства по осуществлению контроля за деятельностью органов исполнительной власти всех уровней. Если Правительство выявляет противоречия актов органов исполнительной власти Конституции, федеральным законам или нормам международного права, то вносит предложения Президенту РФ о приостановлении действии этих актов. Более детально закрепляет и регламентирует данный механизм Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ». Статья 29 данного закона закрепляет, что если Президентом РФ приостановлено действие акта органа исполнительной власти субъекта, то в период его приостановлении не может быть принят другой акт, имеющий тот же предмет регулирования, за исключением только акта, отменяющего действие предыдущего[[9]](#footnote-9). Не стоит оставлять без внимания такой орган, как Конституционный Суд РФ, который в соответствие статье 42 ФКЗ «О Конституционном Суде РФ» может отменить акт органа исполнительной власти путем признание такого акта неконституционным, то есть противоречащим Конституции РФ[[10]](#footnote-10).; 3) приостановление экологически вредной деятельности, нарушающей земельные права граждан и юридических лиц, а именно приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Для более детального разбора следует обратиться к Федеральному закону РФ «Об охране окружающей среды», где в статье 12 закреплено, что физические и юридические лица вправе подавать в органы государственной власти РФ, субъектов РФ, органы местного самоуправления, а также суд обращения об ограничения, о приостановлении и прекращении хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие. Пункт 2 статьи 34 этого же закона закрепляет, что если требования охраны окружающей среды нарушены, то по решению суда это влечет приостановления размещения, проектирования, строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию, консервации, ликвидации зданий и иных объектов[[11]](#footnote-11).; 4) пресечение действий, создающих угрозу нарушений земельных прав граждан. Данная возможность детализируется ст. 1065 ГК РФ в соответствие с которой наличие возможности нарушения прав граждан, создает в будущем основание для подачи искового заявления.

Перечень статьи 61 Земельного Кодекса является открытым и может быть дополнен иными мерами как по решению суда, так и с помощью гражданского законодательствами, а именно самозащита прав, признание сделок недействительными и т.д.

* 1. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления

Норма статьи 61 Земельного кодекса основывается полностью на Конституции РФ и имеет прямую с ней связь. Статья 46 Конституции РФ гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод, а решения органов государственной власти могут быть обжалованы в судебном порядке, а также статьей 53 Конституции РФ закрепляется право каждого на возмещение вреда причиненными незаконными действиями органов государственной власти и их должностных лиц. Чтобы разобраться какие акты признаются действительными, а какие нет, следует разобраться в понятие нормативного и ненормативного акта. Нормативный акт представляет собой правовой акт, содержащий нормы права и регулирующий общественные отношения, рассчитанный на неоднократное применение и неопределенный круг лиц. Ненормативный акт- это однократно реализуемое, индивидуальное юридически значимое решение органа государственной власти[[12]](#footnote-12). Такие акты могут применяться только в пределах компетенции органов государственной власти.

Заявление о признание акта органа исполнительной власти подавать в суд в соответствие со статьей 251 ГПК РФ имеют права физические и юридические лица, прокурор, а также Президент РФ, как по собственной инициативе, так и по предложению Правительства РФ. Поданное заявление должно соответствовать нормам статьи 131 Гражданско-Процессуального кодекса РФ, а также дополнено рядом особенных пунктов, таких как: наименование органа, издавшего оспариваемый акт, наименование акта и дата его принятия, какие права и свободы подверглись нарушению и определить круг лиц, подпадающих под незаконный акт. В обязательном порядке к заявлению лица должна быть приложена копия оспариваемого акта с указанием средств массовой информации, в которых он был опубликован. Поданное заявление рассматривается в течение месяца с участием сторон. Если суд признает акт соответствующим федеральному закону и иными нормативно-правовым актам, то он вправе отказать в удовлетворении исковых требований, но если же суд все-таки установит, что акт полностью или частично противоречит закону, то суд признает его недействительным либо полностью, либо какую-то его часть. В зависимости от сферы применения данного акты суд может быть общей юрисдикции, арбитражный и Конституционный. Из пункта 2 статьи 61 следует, что убытки, причиненные недействительным актом физическим и юридическим лица, подлежат возмещению. Данная норма раскрывается посредством гражданского законодательства. Согласно п. 2 статьи 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества, а также иные доходы, которые это лицо получило бы при обычных обстоятельствах. Статья 16 ГК РФ еще раз подтверждает право лицо на возмещение всех убытков, причиненных органами государственной власти и их должностными лицами. Возмещение расходов, убытков осуществляется из казны финансового органа соответствующего уровня. До принятия Бюджетного кодекса в 2000 году, все возмещения уплачивались за счет федеральных средств, так как не было законодательного разграничения в какую казну какие расходы входят. Судебная практика по признанию акта недействительного достаточно обширная. Гораздо реже встречаются судебные решения обратного порядка, то по признанию акта соответствующим закону. Для более подробного уяснения данного способа защиты земельных прав, считаем необходимым рассмотреть судебное разбирательство образовательного учреждения «Волгоградский колледж потребительской кооперации» к Комитету по земельным ресурсам Администрации муниципального образования. Волгоградский колледж подал иск о признании недействительным постановления Комитета по контролю за использованием и охраной земель Комитета по земельным ресурсам № 06-68-01г/к от 22.05.2001 о привлечении к ответственности и наложению штрафа на истца за нарушение земельного законодательства. Так как истец является образовательным учреждением, то владение землей осуществляет на праве бессрочного пользования. В центре Дзержинского района Администрацией выделенная территория для построения нескольких коттедж, проезд к которым должен осуществляться через территорию Волгоградского колледжа. Актом высшего органа исполнительной власти г. Волгоград образовательное учреждение обязали обеспечить беспрепятственный проход и проезд к территории коттеджей, в том числе перевозку грузовых машин со стройматериалами. Истец заявил, что такие действия можно считать незаконным, так как не соответствуют интересам граждан муниципального образования и противоречат статье 22 Федерального закона от 10.12.1995 «О безопасности дорожного движения», а также привел доказательства тому, что на территорию колледжа не установлено ни публичного, ни частного сервитутов. В соответствие статьи 76 ЗК РФ, действовавшей на момент судебного разбирательства, площади, улицы, переулки, проезды, дороги и т.д. относятся к землям общего пользования и должны быть оформлены надлежащим образом. Не производя надлежащим образом оформление, Комитет по земельным ресурсам составил акт об устранении нарушения земельного законодательства, которым обязал обеспечить истца проход и проезд по территории колледжа. Так как колледж не стал этого делать, его привлекли к ответственности за неисполнение предписания Комитета и наложили штраф. Рассмотрев все материалы дела, выслушав доказательства обоих сторон, арбитражный суд пришел к выводу об удовлетворении иска и признание недействительным предписание Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Волгограда[[13]](#footnote-13).

* 1. Возмещение убытков

Если сравнивать способы защиты земельных прав между собой, то возмещение убытков является одним из наиболее распространенных способов в юридические практике. При их возмещении происходит восстановление имущественной сферы потерпевшего за счет собственности лица, нарушившего право на землю. Исходя из статьи 62 ЗК РФ убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Прежде чем разбирать порядок возмещения, следует разобраться с тем, что понимается в законодательстве под термином «убытки». Понятие «убытки» содержится в статье 15 ГК РФ. Условно сам термин делиться на две части. Первая часть состоит из реального ущерба, то есть тех расходов, которые лицо либо произвело, либо должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права или поврежденного имущества. Вторая часть- упущенная выгода- доходы, которое лицо могло было получить если бы его право не было нарушено, а гражданский оборот находился бы в обычном состоянии. Примером упущенной выгоды может служить доход от сельскохозяйственной продукции собственником, арендатором, землепользователем и землевладельцем земельного участка, который мог быть получен, если бы право не было нарушено[[14]](#footnote-14). Необходимо также отделить возмещение вреда, причиненных неправомерными действиями от возмещения вреда, причиненных правомерными действиями. Вред, причиненный лицом, действия которого нарушили права субъекта, должен возместить убытки на основании судебного решения. Размер убытков и их обоснованность доказывается лицом самостоятельно, чьё право нарушено. Так как земля является составной частью природных ресурсов, то для определения вреда следует обратиться к Федеральному закону «Об охране окружающей среды» в соответствие с которым, вред, причиненный окружающей среде, возмещается утвержденными в законодательном порядке таксами и методиками исчисления размера ущерба, а при их отсутствии- исходя из фактических затрат, направленных на восстановление нарушенного права. Пункт 2 статьи 62 ЗК РФ предусматривает возможность возмещения вреда в натуральной форме. Срок исковой давности по искам о компенсации вреда, причиненного окружающей среде, составляет 20 лет. Возмещение убытков, причиненных правомерными действиями, следует из таких оснований как: временное занятие земельного участка, ограничение прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли или ухудшение её качества, а также изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд. При определении размера убытков причинённым субъектам земельных прав временным занятием земли учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков. При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, учитываются разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений, убытки, которые собственники земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав. Для определения размера убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков ограничением их прав на земельные участки, подлежат учету убытки, которые субъекты несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав. Для вычисления размера убытков, причиненных лицами, имеющих земельные участки, ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель. Последнее из оснований вытекает их смысла статьи 57 Земельного Кодекса, где сказано, что правообладатели земельных участков имеют право на возмещение вреда вследствие изменения категории земли на основании ходатайства органа государственной власти без согласования с ее правообладателем, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. При определении размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд необходимо руководствоваться Постановление Правительства от 7.03.2003 № 262. В соответствии с ним подлежат учету убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах. На основе всего вышесказанного, можно сделать вывод, что собственник, землепользователь, землевладелец и арендатор земли сами в праве выбрать удобный способ возмещения средств: получить взамен изымаемого другой участок и стоимость объектов недвижимости, расположенных на участке, а также выплаты иных убытков или же потребовать выплаты компенсации за изымаемый земельный участок, объекты недвижимости и возмещения иных убытков. Возмещение убытков вследствие изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд встречается в судебной практике реже, чем остальные способы возмещения убытков, то целесообразно будет привести именно такой пример постановления суда. Курганский областной суд вынес постановление от 10.11.2014 года № 44Г-16/2014 4Г-926/2014 о возмещении убытков с Администрации Сафакулевского района Курганской области к истцам Насретдинову Н.Н., Насретдиновой З.Ф. Суть судебного разбирательства состояла в том, что у истцов изъяли земельный участок для строительства системы сброса избыточных поверхностных вод с территории Челябинской и Курганской областей в реку Чумляк Курганской области. На основе постановлением Администрации района земельный участок истцов, обладающем правом общей совместной собственности, был предоставлен в безвозмездное срочное пользование сроком на 11 месяцев Нижне-Обскому бассейновому водному управлению на период строительства системы сброса избыточных вод в реку Чумляк. Часть 1, 3 статьи 35 Конституции закрепляет право каждого, при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, на предварительное и равноценное возмещение. Земельный кодекс дополняет данное положение ч. 1,3 ст. 49 ЗК РФ что, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Порядок изъятия регулируется ст. 279 ГК РФ, в соответствии с положениями которой, решение определяется органом исполнительной власти, порядок принятия и подготовки такого решения определятся федеральным законодательством, орган исполнительной власти должен не позднее 1 года предупредить в письменно виде собственников земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, о решении органа исполнительной власти. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в соответствующем органе государственной власти. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты. Процедура и порядок изъятия Администрацией Сафакулевского района земельного участка не была соблюдена. Однако суд признал, что нарушение процедуры изъятия земельного участка истцов для строительства водоотводного канала не свидетельствует об отсутствии самого факта изъятия земли и причинения собственникам убытков его изъятием, которое презюмируется действующим законодательством, в связи с чем у истцов возникло право на их возмещение. На основе вышесказанного, суд постановил взыскать с Администрации Сафакулевского района в пользу истцов убытки, причиненные изъятием части земельного участка, расходы по оплате государственной пошлины, расходы по оплате оценки убытков[[15]](#footnote-15).

3 Земельные споры

3.1 Порядок рассмотрения земельных споров

В истории развитии судебной юрисдикции земельные споры чаще всего относились к компетенции общегражданских судов, хотя существуют примеры, когда создавались специализированные суды или органы, к чьей непосредственной компетенции были отнесены споры, связанные с земельными участками. В России также нашли свое отражение специализированные органы, ведающие земельными вопросами. В начале ХХ века земельные споры разрешались уездными комиссиями. С введением в 1922 первого Земельного кодекса было установлено, что споры, связанные с землей, закреплены за земельными комиссиями, в состав которых входили народный судья и представитель земельного органа. С 1930-1940е гг. были созданы общественные суды, сельсоветы, народные суды и райисполкомы. Так как в советском государстве право частной собственности на землю не было законодательно закреплено, то земельные споры могли возникнуть только в ношении пользования земельного участка. С введением в 2001 году в действие нового Земельного кодекса порядок рассмотрение земельных споров окончательно закрепился за судом. Причем суд может быть общей юрисдикции, арбитражный или третейский. Так как количество земельных споров растет с каждым годом и нагрузка на суды общей юрисдикции и арбитражный, становиться колоссальная, то существует точка зрения, что необходимо создать специализированные земельные суды с особым порядком формирования.

 В настоящее время проект таких судов не получил дальнейшую разработку. понятие земельного споро отсутствует в российском законодательстве, что вынуждает обращаться непосредственно к теории земельного права. Н.А. Духно и Г. В. Чубуков под земельным спором понимают «разногласия (конфликты) между заинтересованными сторонами по поводу принадлежности им того или иного земельного участка и реализации своих земельных прав, законных интересов, исполнения возложенных на них обязанностей»[[16]](#footnote-16). В.М. Дикусар считал, что земельный спор- это «обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправия всех участников земельных отношений»[[17]](#footnote-17). В науки земельного права существует классификация земельных споров. Во-первых, сами непосредственно земельные споры, связанные с оспариванием нарушенных земельных прав субъектов земельных правоотношений. Во-вторых, споры, суть которых заключается в возмещении убытков, связанных с земельным правонарушением, именуемые земельно-имущественными. В- третьи, это имущественные конфликты, в которых отсутствует факт владения, пользования или распоряжения землей, но которые связаны с земельными отношениями. Сторонами во всех видах земельных споров могут быть: собственники, землепользователи, землевладельцы, другие физические и юридические лица, органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления. Предметом земельного спора может являться любая конфликтная ситуация, связанная с земельным участком, его границами, размерами и т. д. Разрешение земельного спора – это правоотношение, урегулированное нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права. Разрешение в судебном порядке может быть дополнено и рассмотрением земельного спора в административном порядке, то есть вышестоящим органом государственной власти. Помимо этого, следует добавить, что лицо, чьи права нарушены, имеет права помимо обращения в вышестоящие органы, может направлять свои жалобы и заявления высшим должностным лицам страны, таким как Президент РФ, председатель Правительства РФ, Уполномоченному по правам человека, прокуратуру, а также иные должностные лица. В соответствие Конституции РФ, федеральным конституционным законам, федеральным законам земельный спор в приоритетном праве должен быть рассмотрен в судебном порядке, а именно в порядке гражданского судопроизводства, осуществляемого судами общей юрисдикции (ст. 22 ГПК РФ), арбитражными (ст. 27 АПК РФ) и третейскими судами (ч. 3 ст. 3 ГПК РФ). Таким образом, земельные споры рассматриваются судом в соответствии подсудности и подведомственности дел. Арбитражный суд рассматривает дела, связанные с экономическими спорами, осуществлением предпринимательской или иной деятельности. Сторонами в арбитражном процессе могут быть юридические лица, либо граждане, имеющих статус индивидуального предпринимателя. До принятия дела к производству судом, земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд, если между сторонами заключено третейское соглашение. Третейский суд, осуществляя судопроизводство, должен руководствоваться положениями ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации». Третейское соглашение должно быть заключено обязательно до принятия решения компетентным судом, а также может быть заключено как по поводу конкретных частей земельного спора, так и в целом по земельному спору. Заключая третейское соглашение, стороны принимают на себя обязательство по добровольному исполнению решений третейского суда. Если в добровольном порядке не будет исполнено требования суда, то добровольный порядок заменяется на принудительны, на основе исполнительного листа на принудительные исполнения решения третейского суда. Нельзя не сказать, что каждый вид судопроизводства по земельным спорам осуществляет свою деятельность на основе принципов: равноправия и состязательности сторон (п. 3 ст. 123 Конституции РФ), равенство процессуальных прав граждан и юридических лиц (ст. 29, 33 ГПК, ст. 33, 34 АПК), равная обязанность в доказывании обстоятельств, на которые осуществляет ссылку, равные права сторон в обжаловании в кассационном или ином порядке решения судов по земельным спорам (ст. 282 ГПК, ст. 161 АПК), а также недействительность отказа в праве на обращение за судебной защитой ( ст. 3 ГК РФ), то есть соглашение сторон об отказе рассмотрения земельного спора в судебном порядке, для реализации данного спора во внесудебном, то есть административном, порядке. Порядок рассмотрения земельного спора, деление его на стадии, учет правомерности доказательств, предъявляемых сторонами, должны соответствовать гражданско-процессуальном и административно-процессуальному законодательству Российской Федерации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Защита земельных прав- это комплексный институт земельного права, включающий в себя способы защиты правомочий собственника и иных лиц, имеющих земельный участок, а также защиту прав граждан посредством земельных споров. Так как земля является особенно важным для человека природным ресурсом, то земельное законодательство должно быть достаточно полным для урегулирования отношений, связанных с защитой земельных участков. По написании данной работы, было заключено, что гражданам, физическим и юридическим лицам, гарантируется защита права частной собственности на земельные участки, а также владение, пользование и аренда земли, различными способами, перечисленными в земельном законодательстве в главе 9 Земельного кодекса РФ. К таким относятся: признание права; восстановление положения, существовавшего до нарушения права; признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти; возмещение убытков; рассмотрение земельных споров. Достаточно широкий перечень способов защиты прав физических и юридических лиц, объясняется тем, что Российская Федерации в соответствии ст. 1 Конституции РФ является, правовым государством, а, следовательно, законодательно закрепляет права граждан и гарантию их защиты, что дополняется ст. 17 Конституции РФ. Дополнительно к земельному законодательству защита земельных прав регулируется рядом федерально конституционных законов, федеральных законов и подзаконных актов органов государственной власти и их должностных лиц. Из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что круг субъектов земельных правоотношений значительно объемен, и включает в себя собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков, а также органов государственной власти и их должностных лиц. Каждому субъекту правоотношений гарантируется конкретный объем обязанностей и правомочий, что позволяет отграничить их друг от друга. Что касается рассмотрение земельных споров, то в настоящее время в Российской Федерации имеются две тенденции развития отношений в рассматриваемой теме. Первая, о которой уже было сказано, это необходимость создания специализированных земельных судов. Земельные суды должны будут создаваться в особом порядке и иметь особы полномочия, позволяющие глубоко вникать в земельные вопросы. Однако создание таких судов не исключает компетентность судов общей юрисдикции, просто объем их полномочий в рассмотрении земельных споров, сократиться до надзора за решениями земельных судов, с правом оставления их в силе либо отмены. Вторая тенденция касается признания самостоятельности земельного процесса. Аргументом в данном случае является то, что каждой материальной отрасли сопутствует ее процессуальная часть. Однако для такого признания должен сформироваться достаточный правовой массив как теории, так и практики, на основе которого можно было признать самостоятельность земельного процесса. В данном же случае, земельное законодательство является относительно новой отраслью права в российском законодательстве и основополагающая ее роль на данном этапе развития, это выявление и заполнение пробелов в земельном законодательстве, а также выработка научных рекомендаций по улучшению и совершенствованию земельного права в целом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1 Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 25.12.1993 г.

2 О Правительстве Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 17 декабря 1997 года № 2-ФКЗ // СЗ РФ. 22.12.1997. № 51. Ст. 5712.

3 О Конституционном суде Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 21 июля 1994 года № 1-ФКЗ // СЗ РФ. 25.07.1994. № 13. Ст. 1447.

4 Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

5 Гражданский кодекс Российской Федерации. Ⅰ: Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

6 Гражданский кодекс Российской Федерации. Ⅱ: Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

7 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ // СЗ РФ. 18.11.2002. № 46. Ст. 4532.

8 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ // СЗ РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3012.

9 О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации: Федеральный закон от 25 июля 2002 года № 115-ФЗ // СЗ РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3032.

10 Об охране окружающие среды: Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ// СЗ РФ. 14.01.2002. № 2. Ст. 133.

11 О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ // СЗ РФ. 20.04.1998. № 16. Ст. 1801.

12 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

13 Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации: Федеральный закон от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ // СЗ РФ. 18.10.1999. № 42. Ст. 5005.

14 О внесении изменений в статью 61 Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 28 февраля 2007 года № 21-ФЗ // СЗ РФ. 05.03.2007. № 10. Ст. 1148.

15 О третейских судах в Российской Федерации: Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 102-ФЗ // СЗ РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3019.

Акты судебных органов

16 Решение Кировского районного суда от 21 января 2016 г. по делу № 2-367/2016// http://sudact.ru (дата обращения: 22.12.2016 г.).

17 Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09 сентября 2003 № 3168/03// http://sudact.ru (дата обращения: 6.08.2003 г.).

18 Постановление ФАС Центрального округа от 9 апреля 2014 г. по делу № А35-2281/2013// http://sudact.ru (дата обращения: 20.03.2014 г.).

19 Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 27 июня 2001 г. № А12-6903/01-С20 // http://sudact.ru (дата обращения 15.05.2001 г.).

20 Постановление Курганского областного суда № 44Г-16/2014 4Г-926/2014 от 10 ноября 2014 г. по делу № 44Г-16/2014// http://sudact.ru (дата обращения 19.10.2014 г.).

Монографии, учебники, учебные пособия

21 Анисимов А.П. Земельное право России: учебник для бакалавров. М., 2013.

22 Болтанова Е.С. Земельное право: учебник. М., 2009.

23 Боголюбов С.А Земельное право: учебник. М., 2008.

24 Быстров Г.Е., Гусев Р.К. Земельное право: учебник для ВУЗов. М., 2008.

25 Боголюбов С.А., Галиновская Е.А. Земельное право: учебник. М., 2004.

26 Дегтярев С.Л. Возмещение убытков в гражданском и арбитражном процессе: учебно-практическое пособие. М., 2001.

27 Дикусар В.М. Земельные суды в России. М., 2000.

28 Зенин И.А. Гражданское право. Общая и Особенная части: учебник для вузов. М., 2008.

29 Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. М., 2001.

30 Нецветаев А.Г. Земельное право: учебнометодический комплекс. М., 2008.

31 Пахомова Ю.И. Земельное право. М., 2004.

32 Романов В. Споры, возникающие из земельных отношений. М., 1994.

33 Степанова С.А. Гражданское права: учебник в 2х томах. М., 2017.

34 Чубуков Г.В. Земельное право России: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция». М., 2002.

Научные статьи

35 Ахметьянова З.А. Вещные права на земельные участки // Вестник Института экономики, управления и права. 2007. № 4.

36 Аликиева А.М. Разрешение земельных споров как способ защиты прав граждан // Обеспечение прав и свобод человека и гражданина. 2006. № 2.

37 Батталова Л.М. О некоторых особенностях рассмотрения земельных споров // "Черные дыры" в Российском Законодательстве. 2008. № 4.

38 Воронина Н.В. Рассмотрение споров в сфере землепользования // Арбитражная практика. 2007. № 3.

39 Тихомиров М.Ю. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров // Право и экономика. 2008. № 6.

40 Шихалева О.В. Содержание права собственности на земельные участки // Вестник СГЭУ "Актуальные проблемы правоведения". 2006. № 5.

1. См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Ⅰ: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ // СЗ РФ 05.12.1994. № 32. Ст. 212. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Боголюбов С.А. Земельное право: учебник. М., 2008. С. 88. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Степанова С.А. Гражданское право: учебник. М., 2017. С. 292. [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. М., 2001. С. 75-76. [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 40. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1. Ст. 56. [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Решение Кировского районного суда от 21.01.2016 г. по делу № 2-367/2016 // <http://sudact.ru> (дата обращения: 22.12.2016 г.). [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: Постановление ФАС Центрального округа от 9.04.2014 г. № А35-2281\2013 // http://sudact.ru (дата обращения: 20.03.2014 г.). [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации: Федеральный закон от 6.10.1999 г. № 184-ФЗ // СЗ РФ. 18.10.1999. № 42. Ст. 29. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: О Конституционном Суде Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 21.06.1994 г. N 1-ФКЗ // СЗ РФ. 25.07.1994. № 13. Ст. 42. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ // СЗ РФ. 14.01.2002. № 2. Ст. 12,34. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Анисимов А.П., Рыженков А. Я., Чаркин С.А. Земельное право России: учебник для бакалавров. М., 2013. С. 244. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 27.06.2001 г. № А12-6903/01-С20 // <http://sudact.ru> (дата обращения 15.05.2001 г.). [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Зенин И.А. Гражданское право. Общая и Особенная части: учебник для вузов. М., 2008. С. 165. [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Постановление Курганского областного суда № 44Г-16/2014 4Г-926/2014 от 10.11.2014 г. № 44Г-16/2014 // http://sudact.ru (дата обращения 19.10.2014 г.). [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: Чубуков Г.В. Земельное право России: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция». М., 2002. С. 265. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Дикусар В.М. Земельные суды в России. М., 2000. С. 20. [↑](#footnote-ref-17)