Министерство сельского хозяйства РФ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

Юридический факультет

Кафедра земельного, трудового и экологического права

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ**

**Методические указания**

по организации контактной работыс обучающимися по

направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция,

направленность подготовки «Гражданско-правовая»

(программа бакалавриата)

Краснодар

КубГАУ

2018

*Составитель:*А. Э. Колиева

**Земельные споры:** метод. указания / сост. А. Э. Колиева. – Краснодар: КубГАУ, 2018. – 44 с.

Методические указания содержат краткую характеристику основных аспектов контактной работы (аудиторной и внеаудиторной) преподавателя с обучающимся при изучении дисциплины «Земельные споры», требования по ее выполнению.

Предназначены для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, направленность подготовки «Гражданско-правовая» (программа бакалавриата).

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского ГАУ, протокол № 2 от 18.09.2018.

Председатель

методической комиссии А. А. Сапфирова

© А. Э. Колиева,

составление, 2018

© ФГБОУ ВО

«Кубанский

государственный аграрный   
 университет имени   
 И. Т. Трубилина», 2018

**ВВЕДЕНИЕ**

Цель организации контактной работы преподавателя с обучающимся по дисциплине «Земельные споры» – обеспечение качества профессиональной подготовки обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, направленность подготовки «Гражданско-правовая» (программа бакалавриата), что позволяет выпускнику успешно работать в избранной сфере деятельности, обладать компетенциями, способствующими его социальной мобильности и конкурентоспособности в современных условиях.

Контактная работа преподавателя с обучающимся по дисциплине «Земельные споры» может быть аудиторной и внеаудиторной. Объем контактной работы отражается в рабочих учебных планах.

Контактная работа преподавателя с обучающимся по дисциплине «Земельные споры» включает в себя: занятия лекционного типа, занятия семинарского типа (семинары, практические занятия), индивидуальную работу обучающихся с преподавателем, в том числе индивидуальные консультации и проведение зачета.

Качество освоения обучающимся материала по дисциплине «Земельные споры» оценивается преподавателем в ходе контактной работы (аудиторная и внеаудиторная) с обучающимся посредством текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся (период сдачи зачета).

Текущий контроль, осуществляемый преподавателем, обеспечивает выполнение студентом всех видов работ, предусмотренных рабочей программой дисциплины (ответы на семинарах (практических занятиях), подготовку проекта документа, подготовку дискуссионных вопросов, решение задач и т.д.), активность студента в ходе учебной деятельности, посещаемость занятий, научно-исследовательскую работу и т.д.

**1. АУДИТОРНАЯ КОНТАКТНАЯ РАБОТА ПРЕПОДАВАТЕЛЯ С ОБУЧАЮЩИМСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ»[[1]](#footnote-1)**

| №  п/п | Наименование темы | Формируемые компетенции | Лекции | | Практические  (семинарские)  занятия | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| очная | заочная | очная | заочная |
| 1 | Понятие и виды земельных споров,  особенности порядка их разрешения. | ПК-5;  ПК-6;  ПК-7 | 2 | - | 4 | - |
| 2 | Споры, возникающие вследствие изменения правового  режима земельных участков. | ПК-5;  ПК-6;  ПК-7 | 2 | 2 | 4 | 2 |
| 3 | Споры, связанные с нарушением права собственности и иных вещных прав на земельные участки. | ПК-5;  ПК-6;  ПК-7 | 2 | - | 6 | 2 |
| 4 | Споры, возникающие при приобретении, ограничении и прекращении прав на земельные участки. | ПК-5;  ПК-6;  ПК-7 | 2 | **-** | 6 | 2 |
| 5 | Споры с органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав на земельные участки и государственный земельный надзор. | ПК-5;  ПК-6;  ПК-7 | 2 | - | 4 | - |
| 6 | Споры, возникающие в связи с реализацией экономических мер по использованию и охране земель. | ПК-5;  ПК-6;  ПК-7 | 2 | - | 4 | - |
| **ИТОГО** | |  | **12** | **2** | **28** | **6** |

ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ (СЕМИНАРСКИХ) ЗАНЯТИЙ

**Тема№1 . Понятие и виды земельных споров, особенности порядка их разрешения**

*План занятия:*

1. Понятие и причины возникновения земельных споров.

2.История развития законодательства о порядке разрешения земельных споров.

3.Виды земельных споров.

4.Порядок разрешения земельных споров.

5.Рассмотрение земельных споров арбитражными судами, судами общей юрисдикции, третейскими судами.

*Задания:*

**1. *Дискуссионный вопрос***

|  |  |
| --- | --- |
| **Тема дискуссии** | **Цель дискуссии** |
| Причины возникновения земельных споров | Выявление максимально возможного количества причин земельных споров и определение методов их устранения |

***2. Сообщения на темы:***

- Основные исторические этапы развития законодательства о порядке разрешения земельных споров

- Рассмотрение земельных споров третейскими судами

- Правовые проблемы применения законодательства об исполнении судебных решений по земельным спорам

- Способы защиты права собственности на земельный участок

***3.Решение задач***

***Задача 1.***

Гражданин П. является собственником помещения в жилом доме (1/10), которое он приобрел по договору купли-продажи. П. обратился к совладельцам объекта недвижимости с предложением совместного обращения в органы власти для приобретения прав на земельный участок, однако получил отказ. Продавцу земельный участок принадлежал на праве постоянного бессрочного пользования.

Имеет ли право указанный гражданин зарегистрировать право собственности на земельный участок в упрощенном порядке в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»?

*Составьте обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра. Режим доступа:* [*https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/*](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/)

***Задача 2.***

Охарактеризуйте основные виды земельных споров.

Раскройте особенности и порядок разрешения земельных споров.

*Как соотносятся понятия «земля» и «земельный участок»? Нормами какой отрасли права регламентируются имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками?*

*Как в Российской Федерации в 2018 году по категориям и видам разрешенного использования распределены земли? (используя сведения Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации. Режим доступа:* [*https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/*](https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/)*).*

***4. Тестирование***

**Тема№2. Споры, возникающие вследствие изменения правового режима земельных участков**

*План занятия:*

1.Понятие правового режима земельного участка и особенности его изменения. Категории земель и виды разрешенного использования земельных участков.

2.Споры, связанные с переводом земель или земельных участков из одной категории в другую.

3.Споры, связанные с изменением вида разрешенного использования земельного участка.

4.Споры об оспаривании установленного вида разрешенного использования земельного участка.

5.Оспаривание ненормативных актов органов государственной власти, ограничивающих или изменяющих существующий вид разрешенного использования земельного участка.

6.Особенности рассмотрения земельных споров при изменении целевого и разрешенного использования земельного участка.

*Задания:*

***1. Дискуссионный вопрос***

|  |  |
| --- | --- |
| **Тема дискуссии** | **Цель дискуссии** |
| Соотношение понятия «категория земель» и «вид разрешенного использования земельного участка» | Теоретическое обоснование соотношения рассматриваемых понятий для использования полученных результатов в практической деятельности |

***2. Сообщения на темы:***

- Особенности рассмотрения земельных споров при изменении целевого и разрешенного использования земельного участка

- Особенности рассмотрения споров возникающих в связи с установлением границ земельных участков

- Особенности рассмотрения споров о местоположении земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

***3.Решение задач***

***Задача 1.***

Закрытое акционерное общество обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Администрации муниципального образования в предоставлении части земельного участка, расположенной под принадлежащим обществу объектом недвижимости и обязании Администрации заключить с обществом договор купли-продажи указанной части.

Как следует из материалов дела, право собственности на объект недвижимости возникло у общества на основании договора купли-продажи. Продавец объекта недвижимости – предприниматель К. пользовался земельным участком на основании заключенного с Администрацией муниципального образования договора аренды для целей строительства. После возведения на участке трех объектов недвижимости и государственной регистрации права собственности на них, К. заключил договор купли-продажи одного объекта с обществом.

По мнению общества, отказ Администрации в предоставлении части земельного участка и заключении договора ее купли-продажи нарушает исключительное право общества на приватизацию, предусмотренное статьей 36 ЗК РФ.

*Дайте общую характеристику понятия «часть земельного участка».*

*Может ли часть земельного участка являться объектом договора купли-продажи?*

*Аргументируйте позицию «за» и «против».*

***Задача 2***

Индивидуальный предприниматель А. обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения администрации муниципального образования об отказе в изменении вида разрешенного использования земельных участков с «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства» на «для строительства многоквартирных жилых домов» и устранении допущенных нарушения прав и законных интересов заявителя.

Отказ Администрации обоснован тем, что на территории муниципального образования действуют правила землепользования и застройки, которые не предусматривают возможность многоэтажного строительства.

*Правомерен ли в данном случае отказ Администрации?*

*Является ли отсутствие в правилах землепользования и застройки указания на данный вид разрешенного использования основанием для отказа в изменении правового режима земельного участка?*

*Обоснуйте свой ответ, используя аналитические записки о состоянии и использовании земель на территории субъектов РФ. Режим доступа: https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/*

***4. Проект документа***

- Проект искового заявления - ознакомление обучающихся с извлечением из Постановления Президиума ВАС РФ от 29.05.2012 №13016/11 по делу № А27-12216/2010 (прилагается);

- правовой анализ документа;

- аргументацию правовой позиции;

- составление проекта искового заявления;

-совместное обсуждение полученных результатов.

Задание

**ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 29 мая 2012 г. № 13016/11 (извлечение)**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации установил следующее.

Администрация города Кемерова (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Кемеровской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области (далее - управление Росреестра) и федеральному государственному учреждению «Земельная кадастровая палата» по Кемеровской области (в настоящее время реорганизовано в форме присоединения к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области; далее - кадастровая палата) с требованиями о признании незаконными решения от 11.01.2010 № 4200/000/10-150 об учете изменений объекта недвижимости (далее - решение от 11.01.2010, решение) и акта от 16.02.2010 определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101026:0124 (далее - акт от 16.02.2010, акт); об обязании кадастровой палаты исключить в отношении земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101026:0124 из государственного кадастра недвижимости сведения о виде разрешенного использования «линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры», а также сведения о его кадастровой стоимости в размере 26 445 рублей 96 копеек и удельном показателе кадастровой стоимости в размере 562 рублей 68 копеек за 1 кв. метр; об обязании кадастровой палаты внести в отношении земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101026:0124 в государственный кадастр недвижимости сведения о виде разрешенного использования «земли производственной застройки», а также сведения о кадастровой стоимости в размере 121 223 рублей 69 копеек и об удельном показателе кадастровой стоимости в размере 2 579 рублей 27 копеек (с учетом уточнения требований).

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 16.12.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суд первой инстанции счел, что права администрации оспариваемыми решением и актом не нарушены, поскольку администратором поступления земельного налога с контрольными функциями является налоговый орган. Изменение вида разрешенного использования спорного земельного участка произведено без нарушения требований законодательства, так как это изменение осуществлялось не для целей градостроительного зонирования, а для целей кадастрового учета. Нарушения процедуры кадастрового учета имели место, но не привели к внесению в кадастр недвижимости недостоверных сведений, так как выбранный вид разрешенного использования участка соответствует его фактическому использованию - под линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры.

[Постановлением](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B904809F492C6D80431B2C60BF69B436DB681DE57720CEAS4V) Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2011 решение суда первой инстанции отменено, требования администрации удовлетворены.

Суд апелляционной инстанции указал, что вид разрешенного использования земельного участка в любом случае, включая цели кадастрового учета, может быть изменен только в соответствии с требованиями градостроительного регламента о зонировании территорий; законодательство исключает возможность выбора вспомогательного вида разрешенного использования участка вместо и в отсутствие основного вида разрешенного использования; расположенный на земельном участке объект в виде площадки для размещения насосов масло-мазутного хозяйства не относится к категории линейных объектов или объектов инженерной инфраструктуры; оспариваемые решение и акт нарушили права администрации в сфере градостроительной деятельности, в том числе по регулированию землепользования и застройки.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа [постановлением](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B83530A9CCCCBD60B6EBDC600A9CF176BE1DEE8SEV) от 14.06.2011 [постановление](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B904809F492C6D80431B2C60BF69B436DB681DE57720CEAS4V) суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о том, что спор возник из правоотношений в сфере кадастрового учета и не затрагивает иных вопросов земельного и градостроительного законодательства. Оспариваемые администрацией решение и акт касаются не изменения, а установления достоверности внесенных в кадастр сведений о виде разрешенного использования земельного участка, что было выполнено уполномоченными лицами с соблюдением требований законодательства, регламентирующего кадастровый учет и кадастровую оценку земель, в связи с чем права администрации как в области мониторинга земель, так и получателя средств местного бюджета не нарушены.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и [постановления](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B83530A9CCCCBD60B6EBDC600A9CF176BE1DEE8SEV) суда кассационной инстанции администрация просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, нарушающее единообразие практики арбитражных судов, [постановление](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B904809F492C6D80431B2C60BF69B436DB681DE57720CEAS4V) суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, по договору купли-продажи от 04.12.2002 № 85, заключенному с Российским фондом федерального имущества, общество выкупило земельный участок с кадастровым номером 42:24:011809:23 общей площадью 439 043, 59 кв. метра и в границах, определенных прилагаемым к договору кадастровым планом, для использования под сооружения тепловой энергетики филиала Новокемеровской ТЭЦ. На участке имелись объекты недвижимого имущества - предприятие Новокемеровской ТЭЦ (пункты 1.1 и 1.2 договора).

Согласно кадастровому плану выкупленного земельного участка его разрешенное использование совпадало с фактическим и было определено как «земли под сооружениями тепловой энергетики», в качестве субъекта права указано общество «Кузбассэнерго», Новокемеровская ТЭЦ.

В результате межевания обществом исходного земельного участка с кадастровым номером 42:24:011809:23 общей площадью 439 043, 59 кв. метра было образовано 12 участков, в том числе спорный земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101026:0124 площадью 47 кв. метров, занятый площадкой под насосы масло-мазутного хозяйства.

Общество зарегистрировало право собственности на эти 12 участков, оформив его единым свидетельством о государственной регистрации от 20.11.2006 № 42 АК 453600. Спорный земельный участок поставлен обществом на кадастровый учет 25.12.2006 с видом разрешенного использования «земли производственной застройки».

Постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 утверждены Правила землепользования и застройки в городе Кемерове (далее - Правила землепользования и застройки), содержащие в статье 40 градостроительные регламенты производственных зон. Спорный земельный участок отнесен к производственной зоне предприятий I и II классов вредности (зона П 1).

В этой зоне основные виды разрешенного использования включают наряду с другими производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива I - II классов вредности, а в перечень вспомогательных видов разрешенного использования внесены линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры.

Постановлением коллегии администрации Кемеровской области от 27.11.2008 N 520, принятым по результатам кадастровой оценки земель населенных пунктов, спорный земельный участок отнесен к девятому виду разрешенного использования как предназначенный «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности». В отношении него утвержден удельный показатель кадастровой стоимости в размере 2 579 рублей 27 копеек за кв. метр, исчислена кадастровая стоимость в размере 121 225 рублей 69 копеек с внесением этих сведений в кадастр недвижимости.

Действуя по процедуре учета изменений объекта недвижимости, общество 11.12.2009 обратилось с заявлением об изменении в кадастре недвижимости вида разрешенного использования спорного земельного участка, определенного как «земли производственной застройки», на иной вид – «объекты инженерной инфраструктуры», предусмотренный градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки для зоны, в которой находится участок, что автоматически приводило к оценке его кадастровой стоимости по более дешевому 13-му виду разрешенного использования.

По результатам рассмотрения этого заявления кадастровая палата, которой приказом управления Росреестра от 10.06.2008 № 113 делегированы полномочия по учету изменений характеристик объектов недвижимости, приняла решение от 11.01.2010 об изменении вида разрешенного использования данного земельного участка на испрашиваемый обществом.

Основываясь на упомянутом решении, управление Росреестра актом от 16.02.2010 определило для спорного земельного участка новую кадастровую стоимость в размере 26 445 рублей 96 копеек, исходя из вновь установленного вида его разрешенного использования – «линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры». Соответствующие сведения о новом виде разрешенного использования, удельном показателе и размере кадастровой стоимости земельного участка были внесены в государственный кадастр недвижимости.

Впоследствии управление Росреестра проверило соблюдение обществом земельного законодательства и указало в акте от 13.09.2010, оформленном по результатам проверки, что спорный земельный участок, занятый площадкой под насосы масло-мазутного хозяйства, используется в соответствии с выбранным видом разрешенного использования - под линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры.

Между тем подобное изменение вида разрешенного использования земельного участка не соответствует земельному, градостроительному и кадастровому законодательству, на что правомерно указал суд апелляционной инстанции.

Как следует из устава общества договора купли-продажи, свидетельства о государственной регистрации права собственности и кадастровых планов, исходный земельный участок отводился под строительство и последующую эксплуатацию Новокемеровской ТЭЦ как предприятия (производственного объекта) в целом, включая все расположенные на участке здания, строения, сооружения, входящие в состав этого предприятия. Поэтому внесение в кадастр недвижимости сведений о таком виде разрешенного использования спорного земельного участка, образованного при размежевании исходного земельного участка, как «земли производственной застройки», означало подтверждение его разрешенного и фактического использования для Новокемеровской ТЭЦ.

Данное обстоятельство было учтено в градостроительных регламентах Правил землепользования и застройки при выделении промышленной зоны П1 и установлении допустимых в ней основных видов разрешенного использования, в том числе такого, как «производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива I и II классов вредности».

Включение в градостроительные регламенты видов разрешенного использования, совпадающих с уже осуществляемой к этому моменту деятельностью, предусмотрено требованиями [пункта 2 статьи 36](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB9C60AF4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B707979EBSCV) Градостроительного кодекса об установлении градостроительных регламентов с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны. Поэтому для любого земельного участка вспомогательный вид разрешенного использования не может быть единственным, а при включении его (их) в кадастр недвижимости в качестве второго и последующих видов использования (что допускается) кадастровая оценка земельного участка с несколькими видами разрешенного использования осуществляется исходя из того вида, по которому при расчете получаются наибольшие значения показателей.

Следовательно, общество не могло выбрать в качестве основного и единственного ни один из вспомогательных видов разрешенного использования, указанных в градостроительных регламентах Правил землепользования и застройки, включая «размещение линейных объектов и инженерной инфраструктуры». Этот вспомогательный вид разрешенного использования не мог быть выбран обществом «Кузбассэнерго» в качестве основного со ссылкой на градостроительные регламенты и по той причине, что на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, действие градостроительных регламентов не распространяется ([подпункт 3 пункта 4 статьи 36](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB9C60AF4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B717B78EBSDV) Градостроительного кодекса).

Согласно [пункту 3 статьи 11.2](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB8CD02F4C51F32EDDC895E785BE3D786EF32E7S4V) Земельного кодекса (соответствующая [глава](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB8CD02F4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3BE7S7V) введена Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0E68BFCD09F4C51F32EDDC89E5SEV) от 22.07.2008 № 141-ФЗ) целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных законом.

Таким образом, при разделе исходного земельного участка и образовании в его границах нескольких земельных участков под конкретными зданиями, строениями, сооружениями, в том числе зарегистрированными в качестве отдельных объектов недвижимости, на вновь образованные земельные участки в силу закона автоматически переносится разрешенное использование исходного земельного участка.

С учетом упомянутого положения земельного законодательства отчуждение земельного участка стороннему лицу само по себе также не является основанием для изменения вида его разрешенного использования. Следовательно, ни образование самостоятельного земельного участка под площадкой масло-мазутного хозяйства, ни регистрация этих насосов (площадки) в качестве самостоятельного объекта недвижимости, ни его продажа иному лицу (если бы таковые имели место) не могли обеспечить правовых оснований для изменения вида разрешенного использования спорного земельного участка.

Вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Содержание этого понятия раскрывается в земельном, градостроительном и кадастровом законодательстве. Поэтому при кадастровом учете земельного участка вид его разрешенного использования определяется исходя из совокупности всех предъявляемых требований, являясь единым и единообразно понимаемым для всех возможных впоследствии правоотношений. Вывод суда кассационной инстанции о допустимости установления вида разрешенного использования конкретного земельного участка лишь для целей кадастрового учета без соблюдения требований градостроительного и земельного законодательства является ошибочным.

[Пункт 3 статьи 85](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB8CD02F4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B707A76EBS4V) Земельного кодекса допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. По смыслу указанного законоположения оно устанавливает общий критерий, позволяющий изменить именно фактическое использование земельного участка, которое должно быть впоследствии отражено в кадастре недвижимости.

[Статья 16](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6CBFC10FF4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B707D7BEBS4V) Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусматривает осуществление кадастрового учета в связи с изменением разрешенного использования земельного участка на основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов.

Таким образом, упомянутая [норма](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6CBFC10FF4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B707D7BEBS4V) тоже имеет в виду внесение в кадастр сведений о фактическом изменении вида использования земельного участка в установленных законодательством разрешенных пределах, но не выбор нового разрешенного использования участка для целей, не обусловленных реальным изменением его фактического использования.

Изменение разрешенного использования любого земельного участка осуществляется с использованием процедуры кадастрового учета изменений этого объекта недвижимости, при условии уже состоявшегося изменения его фактического использования с соблюдением установленных требований.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьей 303](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB9C50DF4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B727C7FEBSCV), [пунктом 5 части 1 статьи 305](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB9C50DF4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B727C7AEBS4V), [статьей 306](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B8E480E9CCCCBDE0D6DB9C50DF4C51F32EDDC895E785BE3D786EF3B727C7AEBS2V) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

постановил:

[Постановление](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B83530A9CCCCBD60B6EBDC600A9CF176BE1DEE8SEV) Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.06.2011 по делу № А27-12216/2010 Арбитражного суда Кемеровской области отменить.

[Постановление](consultantplus://offline/ref=1DAF2EEC7970C5EE957B904809F492C6D80431B2C60BF69B436DB681DE57720CEAS4V) Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2011 по указанному делу оставить в силе.

***5.Тестирование***

**Тема №3. Споры, связанные с нарушением права собственности и иных вещных прав на земельные участки**

*План занятия:*

1.Понятие и классификация споров, связанных с нарушением права собственности и иных вещных прав на земельные участки.

2.Споры, вытекающие из нарушений права собственности на земельные участки, не связанных с лишением владения. Нарушение соседских прав на земельные участки.

3.Споры об истребовании земельных участков из чужого незаконного владения.

4.Споры о признании права собственности на земельные участки.

5.Споры о признании отсутствующим вещного права на земельный участок.

6.Споры, связанные с защитой ограниченных вещных прав на земельные участки.

*Задания:*

**1. *Дискуссионный вопрос***

|  |  |
| --- | --- |
| **Тема дискуссии** | **Цель дискуссии** |
| Тенденции развития законодательства о соседском праве на земельные участки | Рассмотрение вопроса о понятии соседского права на земельные участки и тенденций развития законодательства, определяющего ограничения прав в пользу соседей. К обсуждению предлагаются основные положения проекта ГК РФ в соответствующей части |

***2. Сообщения на темы:***

- Особенности защиты прав собственника земельного участка от нарушений, не связанных с лишением владения

**-** Судебная практика применения законодательства о порядке разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав

- Споры о разграничении государственной собственности на землю

- Судебная практика рассмотрения споров о признании права на земельный участок отсутствующим

- Особенности рассмотрения земельных споров при самовольной постройке

- Соседские права на земельные участки

**-** Приобретение права собственности на земельный участок по давности владения - Особенности правового регулирования отношений по приобретению прав на земельные участки законодательством субъектов Российской Федерации

-Споры в связи с признанием права государственной или муниципальной собственности на земельный участок.

***3. Решение задач***

*Задача 1.*Предпринимателю С. на основании в 1990 году на основании приказа опытно-производственного хозяйства и согласно проекту внутрихозяйственного землеустройства в виде исключения были предоставлены земельные участки за № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 общей площадью 205,6 га, в том числе спорный земельный участок. Впоследствии из земель ОПХ решением исполнительного комитета народных депутатов в 1991 году муниципальному предприятию «М» в бессрочное пользование было передано 205,6 га, о чем выдан государственный акт.

В связи с реорганизацией муниципального предприятия «М» распоряжением администрации в 1994 году земельный участок площадью 205,6 га был изъят у предприятия и предоставлен С. для организации крестьянского хозяйства, а спорный земельный участок площадью 146 га предоставлен С. в пожизненное наследуемое владение.

В 2009 году Постановлением главы района распоряжение о предоставлении С. земельного участка площадью 146 га в пожизненное наследуемое владение отменено как противоречащие земельному законодательству, действовавшему на момент издания распоряжения.

Предприниматель С. полагая, что он с 20.12.1990 владеет спорным земельным участком, и ссылаясь приобретательную давность, обратился в арбитражный суд с требованием о признании права собственности.

*Обладает ли С. правовым статусом добросовестного приобретателя спорного земельного участка?*

*Истек ли срок владения земельным участком, необходимого для приобретения права собственности в силу приобретательной давности?*

*Возможно ли в данном случае приобретение права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности?*

*Аргументируйте позицию «за» и «против».*

*Дайте обоснованные ответы на основе анализа норм Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации и Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»*

*Задача 2.* Заместитель прокурора Краснодарского края обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением в публичных интересах и в интересах субъекта Российской Федерации - Краснодарского края в лице департамента имущественных отношений Краснодарского края к администрации муниципального образования Крымский район Краснодарского края, индивидуальному предпринимателю «Б» о признании недействительным (ничтожным) заключенного 18.08.2015 договора аренды N 8845000096 земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: <адрес обезличен>: общей площадью 77 506 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:346; общей площадью 17 160 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:345; общей площадью 48 175 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:350; общей площадью 56 090 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:349; общей площадью 60 465 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:347; общей площадью 39 863 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:351; общей площадью 57 881 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:352; общей площадью 32 109 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:344; общей площадью 58 862 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:368; общей площадью 54 240 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:343; общей площадью 29 811 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:342; общей площадью 13 552 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:364; общей площадью 28 272 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:341; общей площадью 38 808 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:363; общей площадью 41 749 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:362; общей площадью 294 742 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:360; общей площадью 40 232 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:359; общей площадью 76 770 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:358; общей площадью 24 560 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:357; общей площадью 50 113 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:355; общей площадью 63 594 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:354; общей площадью 51 635 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:353; общей площадью 92 171 кв. м с кадастровым номером 23:15:0606006:340.

Также прокурор просил обязать ИП «Б» возвратить в собственность Краснодарского края по акту приема-передачи вышеуказанные земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Определением от 22.11.2017 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, привлечен департамент имущественных отношений Краснодарского края.

*Составьте проект искового заявления. Какие еще требования можно было бы заявить истцу «Б» при обращении в суд?*

***Задача 3.*** Потребительский кооператив "Морской" (далее - истец) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к администрации муниципального образования город- курорт Геленджик, Федеральному агентству по управлению государственным имуществом о признании права собственности на гидротехническое сооружение - слип (площадка и устройства для сброса-подъема судов) площадью 488,8 кв. м (10,4 х 47), шириной 10,4 м, длиной от уреза воды 15 м, длиной от береговой линии в сторону ул. Революционной 32 м, год ввода в эксплуатацию слипа - 1941, расположенное по адресу: «адрес обезличен»

Исковые требования мотивированы нормой статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации о признании права собственности по приобретательной давности.

При рассмотрении дела судом первой инстанции истец заявил об уточнении заявленных требований, просит суд в дополнение к слипу, признать право собственности на берегозащитные гидротехнические сооружения (волноломы) и на два бетонных колодца с пресной водой, расположенных по адресу: «адрес обезличен»

Арбитражный суд Краснодарского края протокольным определением отказал в принятии дополнительных исковых требований, решением от 05.03.2018 в удовлетворении заявленного иска отказал.

Судебный акт мотивирован отсутствием спора между ответчиками и истцом, а также иным порядком установления права в порядке особого производства. Также суд указал на отсутствие доказательств владения спорным имуществом истцом в течение срока приобретательной давности.

Не согласившись с указанным решением суда, потребительский кооператив "Морской" обратился с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемое определение отменить и признать право собственности кооператива как на слип, так и на волноломы и два колодца с пресной водой.

*Составьте проект искового заявления. Какие еще требования можно было бы заявить истцу Потребительский кооператив «Морской» при обращении в суд? (*

***4.Тестирование***

**Тема№4. Споры, возникающие при приобретении, ограничении и прекращении прав на земельные участки**

*План занятия:*

1.Споры с органами государственной власти и местного самоуправления в связи с отказом в предоставлении земельного участка.

2. Особенности споров, вытекающих из сделок и иных юридически значимых действий, объектом которых выступает земельный участок. Споры, связанные с заключением, изменением, расторжением договоров, объектом которых выступает земельный участок, признанием их недействительными.

3.Споры, связанные с принятием решения, влекущего ограничения прав на земельные участки.

4.Споры, возникающие при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (о порядке изъятия земельных участков, определения оснований для изъятия, выкупной цены изымаемых земельных участков).

*Задания:*

**1. *Дискуссионный вопрос***

|  |  |
| --- | --- |
| **Тема дискуссии** | **Цель дискуссии** |
| Основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность граждан и юридических лиц | Анализ содержания статьи 28 ЗК РФ, предусматривающей основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность граждан и юридических лиц и правовых проблем ее применения. К обсуждению предлагаются различные правовые позиции толкования рассматриваемой нормы на основе анализа судебной практики |

***2.Сообщения на темы:***

- Судебное решение как основание возникновения права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута).

- Споры о порядке приобретения прав на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения.

- Обжалование отказа в приватизации земельного участка.

- Споры, возникающие в процессе приватизации и осуществления хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения

- Практика рассмотрения арбитражными судами споров о предоставлении земельных участков для строительства

- Споры, связанные с принудительным прекращением прав на земельный участок.

- Возмещение убытков при изъятии земельных участков

- Споры, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

- Земельные споры, вытекающие из наследственных отношений

- Обзор практики рассмотрения судами споров, связанных с арендой земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

- Споры, связанные с переоформлением прав на земельные участки.

***3. Решение задач.***

***Задача 1.*** Индивидуальный предприниматель Н. обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в предоставлении в собственность земельного участка и о снижении кадастровой стоимости объектов.

Заявитель является собственником десяти объектов недвижимого имущества, которые были приобретены на основании договора купли-продажи у предпринимателя П. В свою очередь, П. приобрел данное недвижимое имущество на основании договора купли-продажи объектов недвижимости заключенного с конкурсным управляющим закрытого акционерного общества.

Основанием для отказа в предоставлении земельного участка явилось отсутствие перечня строений, находящихся на земельном участке, а также заключение государственного кадастрового инженера об оценки недвижимого имущества.

*Является ли отказ законным?*

*Кто из указанных субъектов земельных правоотношений обладает правом выбора вида права земельного участка при его предоставлении? Используя* [*обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра*](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/)*, определите стоимостную оценку представленных объектов. Режим доступа:* [*https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/*](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/)

***Задача 2.*** Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Комитета по управлению городским имуществом в праве Общества выкупить девятнадцать земельных участков и устранении нарушений прав и законных интересов заявителя.

Отказ в приватизации земельного участка был мотивирован общим запретом на приватизацию земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий, установленным статьей 58 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

По мнению Общества, из системного толкования норм Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» и статей норм Земельного кодекса Российской Федерации не вытекает запрет на приватизацию земель, расположенных в границах государственных природных заказников регионального значения.

*Определите перечень земельных участков, ограниченных в обороте. Какие правовые последствия влечет за собой отнесение земельного участка к указанному перечню?*

***4. Проект документа***

Проект судебного решения - данный метод включает в себя:

- ознакомление студентов с Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25 января 2013 года по делу № А63-10293/2012 (прилагается);

- правовой анализ документа;

- аргументацию правовой позиции;

- составление проекта судебного решения суда первой инстанции;

- совместное обсуждение полученных результатов.

**Задание**

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 25 января 2013 г. по делу № А63-10293/2012**

ООО «Территория закона» (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к Комитету по муниципальной собственности г. Ессентуки (далее - комитет) и ООО «Согдиана» о признании недействительным договора аренды земельного участка под строительство магазина площадью 175,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Ессентуки, ул. Долина Роз, район рынка «Стекляшка» с кадастровым номером 26:30:040203:236, заключенного 18.01.2012 Комитетом и ООО «Согдиана» (с учетом уточнений).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрации г. Ессентуки (далее администрация).

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 27.08.2012, оставленным без изменения [постановлением](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB6A55495B404C2C4F28A75B8D4582384E8255C047877EP812T) Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2012, заявленные требования общества удовлетворены. Суды признали недействительным договор аренды земельного участка от 18.01.2012 со ссылкой на то, что после публикации в газете информационного сообщения о предполагаемом предоставлении земельного участка для строительства магазина общество обратилось в администрацию с заявкой от 21.10.2011 о выделении указанного в сообщении участка с предварительным согласованием места размещения объекта. При наличии двух претендентов право на заключение договора аренды земельного участка подлежало выставлению на торги ([статьи 30](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D626P71AT), [31](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D629P71DT) Кодекса, [постановление](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB79465B331E402B4277AA5B864ED56611D90897P41ET) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10). Однако торги в отношении права аренды земельного участка не проводились. По договору аренды от 18.01.2012, заключенному комитетом и ООО «Согдиана» последнему для строительства магазина передан в аренду земельный участок с кадастровым номером 26:30:04 02 03:236.

В кассационной жалобе комитет просит отменить решение и [постановление](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB6A55495B404C2C4F28A75B8D4582384E8255C047877EP812T) суда апелляционной инстанции и принять новый судебный акт. В обоснование заявленных требований заявитель указывает, что при предоставлении земельного участка ООО «Согдиана» он действовал по правилам, предусмотренным [статьей 31](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D629P71DT) Земельного кодекса Российской Федерации. Положением о некоторых вопросах регулирования земельных отношений в городе Ессентуки, утвержденным Решением Совета города Ессентуки от 06.07.2011 № 64 не предусмотрена обязанность проводить торги в случае предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта. Кроме того, заявление общества не соответствует [пункту 1 статьи 31](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D629P71CT) Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку не содержит указания на предполагаемое место размещения объекта.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы и выслушав участвующих в деле лиц, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что судебные акты надлежит оставить без изменения по следующим основаниям.

Из материалов дела видно и судами установлено, что на основании заявления ООО о предоставлении в аренду земельного участка под строительство администрация провела обследование испрашиваемого участка, ориентировочной площадью 200 кв. м по адресу: г. Ессентуки, ул. Долина Роз, район рынка «Стекляшка», о чем комиссией составлен соответствующий акт.

Указанные обстоятельства явились основанием для принятия администрацией решения о предоставлении ООО «Согдиана» названного земельного участка для строительства на условиях заключенного с ним договора аренды.

18 января 2012 года на основании постановлений от 09.12.2011 № 2623 с учетом изменений, внесенных постановлением от 29.12.2011 № 2752, комитет (арендодатель) и ООО «Согдиана» (арендатор) заключили договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 2-з, согласно которому арендодатель предоставляет сроком на 3 года с 09.12.2011 по 08.12.2014, а арендатор принимает в аренду участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 26:30:040203:236, расположенный адресу: г. Ессентуки, ул. Долина Роз, район рынка «Стекляшка», для строительства магазина.

21 марта 2012 года договор аренды земельного участка зарегистрирован в установленном законом порядке регистрирующим органом.

По мнению общества, при заключении договора аренды от 18.01.2012 комитетом нарушены требования земельного законодательства по не проведению торгов по продаже права аренды в связи с чем общество обратилось в суд.

При рассмотрении спора суды первой и апелляционной инстанций правомерно исходили из норм законодательства, регулирующего земельные правоотношения. Порядок и правила предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены нормами [статей 30](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D626P71AT) [32](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D721P718T) Земельного кодекса Российской Федерации (далее Кодекс).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 31](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D629P71CT) Кодекса гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласованием места размещения объекта.

Из [пунктов 3](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917DC28P711T), [4 статьи 30](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D626P710T) Кодекса следует, что предоставление земельных участков в аренду для строительства осуществляется с предварительным согласованием мест размещения объектов. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с проведением торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка. Передача участков в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

При наличии нескольких заявок право на заключение договора аренды на земельный участок выставляется на торги. В этом случае проведение торгов не противоречит [статьям 30](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D626P71AT), [31](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D629P71DT) Кодекса, которые не содержат запрета на их проведение при наличии нескольких заявок, поступивших до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, а соответствует принципу, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D422P719T) Кодекса, предусматривающему сочетание интересов общества и законных интересов граждан.

В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов, целью которых является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

13 октября 2011 года в газете «Ессентукская панорама» размещена публикация сообщения комитета об информировании неопределенного круга лиц о планируемом предоставлении в аренду земельного участка под строительство магазина площадью 175,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Ессентуки, ул. Долина Роз, район рынка «Стекляшка». Сообщение содержало срок, в течение которого лица могут обратиться с вопросами или претензиями в уполномоченный орган.

21 октября 2011 года общество, в установленный десятидневный срок, в адрес комитета направило заявку о предоставлении указанного земельного участка в аренду посредством проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды в отношении испрашиваемого земельного участка.

Письмом от 31.10.2011 комитет отказал обществу в проведении аукциона, указав, что объявление, опубликованное в газете «Ессентукская панорама» от 13.10.2011 о планируемом предоставлении в аренду земельного участка, носило информационный характер и дано не с целью привлечения потенциальных арендаторов или организации аукциона.

Суды при разрешении спора установили, что земельный участок площадью 175 кв. м прошел государственный кадастровый учет (учтен под кадастровым № 26:30:04 02 03:236), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.08.2012, имеется акт выбора земельного участка для строительства, а также постановление администрации от 09.12.2011 № 2623 о предоставлении в аренду земельного участка под строительство магазина.

Таким образом, земельный участок сформирован в соответствии с [подпунктом 1 пункта 4 статьи 30](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D627P719T) Кодекса, а на его предоставление претендуют несколько лиц. Действия комитета по распоряжению земельным участком без проведения торгов повлекли нарушение прав и интересов общества, лишенного возможности приобрести земельный участок в аренду по процедуре, установленной законом. В связи с наличием у органа местного самоуправления обязанности совершить действия по организации и проведению торгов по продаже права аренды земельного участка, суды правомерно исходили из того, что право на заключение договора аренды в отношении спорного участка подлежит выставлению на торги.

Данный вывод судов согласуется с правовой позицией, изложенной в [постановлении](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB79465B331E402B4277AA5B864ED56611D90897P41ET) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10, согласно которой в случае, если на предоставление одного и того же земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта претендуют нескольких лиц, право на заключение договора аренды такого земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам [пункта 4 статьи 30](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4775AE5B8D4ED56611D908974E8D29C5497DB3A917D626P710T) Кодекса.

По правилам [статьи 168](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4674A25A874ED56611D908974E8D29C5497DB3A917DD25P71AT) Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Договор от 18.01.2012 аренды земельного участка с кадастровым номером 26:30:040203:236, заключен 18.01.2012 комитетом и ООО "Согдиана" с нарушением норм земельного законодательства и правильно признан судами недействительной (ничтожной) сделкой.

В силу [части 1 статьи 286](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4076AB5F874ED56611D908974E8D29C5497DB3A916DC28P71AT) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная инстанция проверяет законность судебных актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в жалобе и возражениях на нее.

Доводы комитета, изложенные в жалобе, кассационным судом признаются несостоятельными, основанными на неверном толковании действующего законодательства. Кроме того, они повторяют доводы апелляционной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов первой и апелляционной инстанций и получили надлежащую правовую оценку. Оснований для иной оценки у суда кассационной инстанции в силу [статьи 286](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4076AB5F874ED56611D908974E8D29C5497DB3A916DC28P71BT) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не имеется.

При указанных обстоятельствах предусмотренные [статьей 288](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4076AB5F874ED56611D908974E8D29C5497DB3A916DC29P71CT) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены или изменения обжалованных судебных актов отсутствуют.

Руководствуясь [статьями 284](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4076AB5F874ED56611D908974E8D29C5497DB3A916DC27P71FT), [286](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4076AB5F874ED56611D908974E8D29C5497DB3A916DC28P71BT) [289](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB74554E331E402B4076AB5F874ED56611D908974E8D29C5497DB3A916DD21P719T) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 27.08.2012 и [постановление](consultantplus://offline/ref=3462C757F3D68DDFCFBB6A55495B404C2C4F28A75B8D4582384E8255C047877EP812T) Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2012 по делу № А63-10293/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Требования к проекту судебного решения:

- лаконичность и полнота изложения фактических обстоятельств дела;

- правильность применения норм материального права;

- содержание аргументов, используемых в мотивировочной части проекта судебного решения;

- правильность оформления резолютивной части проекта судебного решения.

***4.Тестирование***

**Тема №5. Споры с органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав на земельные участки и государственный земельный надзор**

*План занятия:*

1.Споры в связи с отказом в проведении государственного кадастрового учета или его приостановлением. Споры об исправлении технических ошибок, допущенных при осуществлении государственного кадастрового учета.

2.Споры, возникающие в связи с отказом в государственной регистрации прав на земельный участок или ее приостановлением.

3.Споры с органами, осуществляющими государственный земельный надзор.

4.Споры о признании незаконными и отмене постановлений о привлечении к административной ответственности за совершение земельного правонарушения.

*Задания:*

***1. Дискуссионный вопрос***

|  |  |
| --- | --- |
| **Тема дискуссии** | **Цель дискуссии** |
| Основания признания незаконным постановления о привлечении к административной ответственности за совершение земельного правонарушения | Рассмотрение вопроса об указанных основаниях, судебной практике по рассмотрению споров, вытекающих из данных правоотношений, определение соотношения норма земельного и административного законодательства, а также правовых последствийпризнания незаконным постановления о привлечении к административной ответственности за совершение земельного правонарушения |

***2. Сообщения на темы:***

- Споры в связи с отказом или приостановлением государственной регистрации права на земельный участок

- Споры с органами, осуществляющими кадастровый учет земельных участков

- Споры с органами, осуществляющими государственный земельный надзор

***3.Тестирование***

**Тема №6. Споры, возникающие в связи с реализацией экономических мер по использованию и охране земель**

*План занятия:*

1.Споры, связанные с применением законодательства о земельном налоге.

2.Особенности споров, возникающих в связи с применением законодательства об оценочной деятельности. Споры о результатах определения кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

3.Виды споров, связанных с применением законодательства об арендной плате за земельные участки. Споры, связанные с нарушением сроков и порядка внесения арендной платы по договорам аренды земельных участков, односторонним изменением арендной платы арендодателем, о размере арендной платы по договору аренды земельного участка. Споры по вопросам определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в публичной собственности.

*Задания:*

***1. Дискуссионный вопрос***

|  |  |
| --- | --- |
| **Тема дискуссии** | **Цель дискуссии** |
| Рыночная стоимость земельного участка как налогооблагаемая база. | Рассмотрение вопроса о порядке определения рыночной стоимости земельного участка в порядке замены данных о кадастровой стоимости как реализации права, предусмотренного земельным законодательством |

***2.Сообщения на темы:***

- Судебная практика рассмотрения земельных споров, вытекающих из арендных отношений.

***3. Решение задачи.***

Коммерческой организации на основании договора аренды принадлежит право использования земельного участка. Этот участок расположен в городской черте и на нем находится строение, занятое баней.

Постановлением Правительства Краснодарского края была установлена кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01 января 2010 года, в размере 14,8 млн. рублей. Исходя из этой стоимости участка, производится расчет арендной платы. Однако организация сочла, что установленная кадастровая стоимость земельного участка является завышенной и не соответствует его рыночной стоимости. Поэтому она обратилась в суд с исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с его рыночной стоимостью.

*Используя обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах определите реальную кадастровую стоимость объекта . Режим доступа: https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/.*

*4.Тестирование*

**2. ВНЕАУДИТОРНАЯ КОНТАКТНАЯ РАБОТА ПРЕПОДАВАТЕЛЯ С ОБУЧАЮЩИМСЯ**

В течение периода изучения дисциплины преподаватель обеспечивает процесс освоения материла обучающимся не только в аудиторное время (лекции, практические (семинарские занятия), но и во внеаудиторное время.

Виды внеаудиторной работы соответствуют учебному плану и рабочей программе дисциплины на текущий учебный год.

С этой целью преподаватель проводит консультации обучающихся по дисциплине «Земельные споры» и по результатам ее изучения – зачет. При этом преподавателем учитываются степень освоения обучающимся знаний, полученных как при его контактной работе с преподавателем, так и при его самостоятельной работе, в том числе ответы на семинарах, практических занятиях, качество подготовки сообщений, проектов документов, решения задач, активность в дискуссиях, посещаемость. При систематической работе обучающегося в течение всего семестра (посещение всех обязательных аудиторных занятий, регулярное изучение лекционного материала, успешное выполнение в установленные сроки аудиторных заданий, активное участие в семинарах и т.д.) преподавателю предоставляется право выставлять отметку о зачете без опроса обучающегося.

Зачет служит формой проверки успешного усвоения обучающимся учебного материала лекционных, семинарских (практических) занятий. Преподаватель оценивает степень сформированности компетенций на этапе изучения данной дисциплины.

Вопросы к зачету соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год.

Знания, полученные при освоении дисциплины «Земельные споры», могут быть применены обучающимся при подготовке выпускной квалификационной работы.

**Приложение 1**

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА**

**Нормативные правовые акты (в действующей редакции):**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. (Часть первая) от 30 ноября 1994 года // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301;

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147;

3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148;

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

5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // CЗ РФ. 2015. N 29 (часть I), ст. 4344.

6. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 30.Ст. 3018;

7. Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон от 15 февраля 1995 года №33-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 12. Ст. 1024;

8. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249;

9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 16;

10. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ // СЗ РФ.2006. № 23. Ст. 2381;

11. Лесной кодекс РФ от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

**Основная учебная литература к темам 1-6**

* + - 1. Земельные споры: учебное пособие / Кубанский ГАУ; А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда и др.; под общ. ред. Э.А. Гряда. - Краснодар : КубГАУ, 2015. – 231 с. - ISBN 978-5-94672-863-8. Электронный каталог научной библиотеки Кубанского ГАУ, <http://elib.kubsau.ru/MegaPro/Web>.
      2. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для бакалавров/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные. — М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 360 c.— Режим доступа:

<http://www.iprbookshop.ru/57119.html>

**Дополнительная учебная литература к темам 1-6**

1. Земельное право[Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2016. — 316 c. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/57210.html

Приложение 2

**РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ**

1. Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru/ips/>
2. Научно-технический центр правовой информации «Система» Федеральной службы охраны Российской Федерации <http://www1.systema.ru/>
3. Поисковая система «Яндекс» <https://yandex.ru/>
4. Поисковая система «Google» <https://www.google.ru/>
5. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации - <http://www.economy.gov.ru/minec/main>
6. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации - <http://www.mcx.ru/>
7. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
8. Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере природопользования - <http://rpn.gov.ru/>
9. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом - <http://www.rosim.ru/>
10. Официальный сайт администрации Краснодарского края - <http://admkrai.krasnodar.ru/>
11. Официальный сайт администрации муниципального образования город Краснодар - <http://krd.ru/>
12. Официальный сайт муниципального казенного учреждения муниципального образования город Краснодар «Краснодарский городской многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг» - <http://mfc.krd.ru/default.aspx>

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc475481838)

[1.Аудиторная контактная работа преподавателя с обучающимися ….………………………………………...……..](#_Toc475481839)4

[2. Внеаудиторная контактная работа преподавателя с обучающимися 39](#_Toc475481840)

Приложение 1. Рекомендуемая литература ……………..…. 40

Приложение 2. Рекомендуемые интернет-сайты ………….. 42

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ**

*Методические указания*

Составитель: **Колиева** Ангелина Эдуардовна

Подписано в печать 00.00.2018. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. – 2,5. Уч.-изд. л. – 2,0

Тираж экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного аграрного университета.

350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13

1. Количество часов лекций и практических занятий соответствует количеству часов, предусмотренных рабочей программой дисциплины на текущий учебный год [↑](#footnote-ref-1)