

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра теории государства и права и международного права

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В ГЭК
Заведующий кафедрой
доктор юридических наук, профессор
О.Ю. Винниченко

01.07. 20 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистерская диссертация

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ –
СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Защита прав человека и бизнеса»

Выполнил работу
студент 2 курса
очной формы обучения



Меликян
Арман
Артурович

Научный руководитель
(доцент, кандидат юридических
наук)



Алиева
Ольга
Владимировна

Рецензент
(начальник отдела земельного
надзора Управления
Россельхознадзора по Тюменской
области, ХМАО и ЯНАО)



Скрементов
Сергей
Александрович

Тюмень
2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. Общие положения о защите и гарантиях прав физических лиц - собственников земельных участков.....	8
1.1. Исторические предпосылки зарождения «земельной проблемы».....	8
1.2. Субъекты прав на землю. Земельные права, подлежащие защите.....	16
1.3. Основные юридические способы защиты прав на земельные участки физических лиц.....	21
ГЛАВА 2. Порядок и способы предоставления земельного участка в собственность физическим лицам.....	29
2.1 Основания и порядок предоставления земельного участка физическим лицам в собственность.....	29
2.2. Анализ материалов административных дел в области обеспечения прав физических лиц - собственников земельных участков.....	34
2.3. Анализ статистических данных по обеспечению прав физических лиц - собственников земельных участков.....	46
ГЛАВА 3. Обзор судебной практики рассмотрения земельных споров физических лиц с государственными органами в отношении земельных участков.....	50
3.1. Направления совершенствования законодательства в сфере защиты физическими лицами прав на земельные участки.....	50
3.2. Практические рекомендации для применения Управлением Россельхознадзора.....	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	59
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	66

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ВЦИК – Всероссийский центральный исполнительный комитет

ГК РФ – Гражданский Кодекс Российской Федерации

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

ЗК РФ - Земельный Кодекс Российской Федерации

КоАП – Кодекс об административных нарушениях

ОАО – Открытое акционерное общество

РСФСР – Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика

РФ – Российская Федерация

СНТ – садовое некоммерческое товарищество

СССР – Союз Советских Социалистических Республик

ФЗ – Федеральный закон

ЦК КПСС – Центральный комитет Коммунистической партии Советского Союза

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Предоставление государственной или муниципальной собственности на землю затрагивает интересы всех участников круговорота гражданского оборота (физических и юридических лиц, а также государства в целом).

В настоящее время, в связи с серьезными изменениями в гражданском праве и земельном законодательстве, особое внимание необходимо уделять эффективному взаимодействию органов земельного контроля и собственников земли, включая муниципальные органы власти, органы местного самоуправления, другие учреждения и организации, с целью предоставления гражданам качественных муниципальных услуг по предоставлению земли, находящейся в муниципальной собственности.

В последние годы возросла актуальность вопросов, связанных с предоставлением земли физическим лицам. Это связано с развитием жилищного строительства, в результате чего резко вырос спрос на землю.

Точно так же актуальность научного развития выбранной темы также отражается в нескольких аспектах.

Экономический аспект. Эффективные законы и постановления о земельных отношениях - гарантия стабильности имущественных отношений и оборота собственности. Предоставление гражданам земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, увеличит налоговую базу и станет источником дополнительных государственных доходов.

Социально-политический аспект. Этот вопрос имеет большое политическое и социальное значение. Комплексное изучение выбранной темы позволит определить наилучшее соотношение частной и общественной (государственной) выгоды при предоставлении земли.

Законодательный аспект. Обновление земельного законодательства не исключает наличия пробелов, противоречащих другим правовым нормам. Поэтому необходимы предложения по изменению и дополнению действующего законодательства с целью его дальнейшего совершенствования.

Изученные проблемы по-прежнему имеют практическое значение и требуют изучения в контексте нового законодательства и потребностей современного общества.

Цель исследования – разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию земельного законодательства, практики его применения в сфере защиты прав физических лиц – собственников земельных участков, а также разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию мер правового регулирования защиты прав физических лиц – собственников земельных участков.

Для достижения этой цели были определены следующие **задачи**:

- изучить исторические предпосылки зарождения «земельной проблемы»;
- определить субъекты прав на землю и земельные права, подлежащие защите;
- охарактеризовать основные юридические способы защиты прав на земельные участки физических лиц;
- определить основания и порядок предоставления земельного участка физическим лицам в собственность;
- проанализировать материалы административных дел в области обеспечения прав физических лиц - собственников земельных участков
- проанализировать статистические данные по обеспечению прав физических лиц - собственников земельных участков;
- обозначить направления совершенствования законодательства в сфере защиты физическими лицами прав на земельные участки;
- дать практические рекомендации для применения Управлением Россельхознадзора.

Объект исследования - общественные отношения в сфере использования правовых средств для защиты физических лиц – собственников земельных участков.

Предмет исследования составляют действующие источники российского законодательства, в том числе административного; доктринальные исследования; правоприменительная практика; эмпирический материал, представленный в виде статистических данных; результаты социологических и психологических исследований, полученные другими авторами.

Методологические основы и методы исследования. Методологической основой исследования является диалектический метод познания. Результаты и выводы получены с использованием общих и частных методов научного познания: логического, исторического, сравнительно-правового, конкретно-социологического, системно-структурного. При анализе проблем защиты прав физических лиц – собственников земельных участков автор использовал анализ и синтез.

Теоретическая основа работы и степень разработанности темы. Изучению вопросов, связанных с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, посвящено достаточно много публикаций. Исследованиями в данной области занимаются и адвокаты (А. Корнев, А. Кузнецов), и кандидаты юридических наук (Е.А. Галиновская, Д.С. Железнов), чиновники, работающие в сфере управления земельными ресурсами (А. Самбурский, И. Айзенберг) и другие.

Нормативно – правовая база исследования. Конституция Российской Федерации, международно-правовые акты, действующие российские законодательные и иные правовые акты: Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс, иные кодексы Российской Федерации, а также федеральные законы, регулирующие гражданские и земельные отношения, указы Президента РФ и постановления Правительства РФ.

Эмпирическую базу исследования составили акты различных судебных инстанций России; практика фактических и юридических действий собственников земельных участков, землепользователей, арендаторов земли, связанных с особенностями реализации прав на землю.

Научная новизна заключается в том, что заложенные в ней положения и выводы могут более полно раскрыть историю становления и развития, сущность, содержание и функции соответствующего правового института, такого как защита прав физических лиц - пользователей земельных участков.

Положения, выносимые на защиту:

1. Определены цели и задачи управления в области землепользования и охраны земельных участков физических лиц, а также охарактеризована необходимость и правильность конкретной терминологии, основанной на концепции управления, его предмете и объекте. Определение четких целей управления в области регулирования законодательства по земельным участкам на законодательном уровне поможет определить потребности конкретных функций управления и сформулировать цели для каждой функции.

2. Эффективность государственного управления в области защиты прав физических лиц – пользователей земельных участков можно оценить с точки зрения обеспечения рационального землепользования только в том случае, если цели землепользования выполнены.

3. Разделение направлений деятельности органов государственного управления и органов местного самоуправления в сфере земельных отношений должно в первую очередь основываться на необходимости защиты прав физических лиц. Общественный интерес должен основываться на правах и законных интересах физических лиц – пользователей земельных участков.

4. Осуществлять различные управленческие функции в области землепользования и охраны земельных участков, а также обеспечивать выполнение других функций. В последние три года наблюдается положительная тенденция в правовом регулировании защиты прав физических лиц – пользователей земельных участков, то есть переход от децентрализованных функций управления к систематизации.

Структура работы. Работа содержит введение, три главы, заключение, список использованных источников.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ЗАЩИТЕ И ГАРАНТИЯХ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ - СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Исторические предпосылки зарождения «земельной проблемы»

Основное описание «земельного вопроса» характеризуется принудительным освобождением земельной собственности. Очевидно, что эта система была разработана в соответствии с историей развития гражданских прав.

В законодательстве Российской империи земельное право не рассматривалось как самостоятельная правовая область, поэтому система передачи земли не была создана. Передача или ограничение прав на землю государственными органами осуществлялась, например, в финансовых целях. Для строительства полигонов, железных дорог и других общественных зданий. Поэтому до революции наблюдалась тенденция к кодификации причин прекращения прав на землю и созданию новых институтов, которые должны были быть включены в закон, таких как присвоение земли для удовлетворения потребностей государства и общества в дальнейшем [8, с.148].

Приобретательная давность начала формировать основу для прекращения прав на землю в России по мере того, как права на землю были разделены на отдельные юридические подразделения. Одним из первых решений советского правительства стал декрет от 19 февраля 1918 года о социализации земли, который определил основания и порядок прекращения прав собственности. Некоторые права землепользования прекращались в следующих случаях:

- земля использовалась в целях, запрещенных законом;
- земля используется в целях, запрещенных законом;
- земли наносят ущерб интересам соседнего хозяйства.

Данные основания наказываются штрафными санкциями за нарушение правил землепользования, а законодательство о социализации земель не предусматривает обязательного порядка прекращения права пользования

землей и не указывает на соблюдение использования земли по целевому назначению. Поэтому после 19 февраля 1918 года решение о прекращении пользования землей принимал государственный орган, непосредственно ответственный за принятие решения о прекращении пользования землей. В истории России советская эпоха стала важной вехой в развитии отношений собственности на землю [32, с.264].

Но это право принадлежит тому же субъекту - рабочему государству. Согласно статье 18 ЗК РСФСР 1922 года, право трудящихся на пользование землей является обязательным. В следующих случаях (рисунок 1.1).

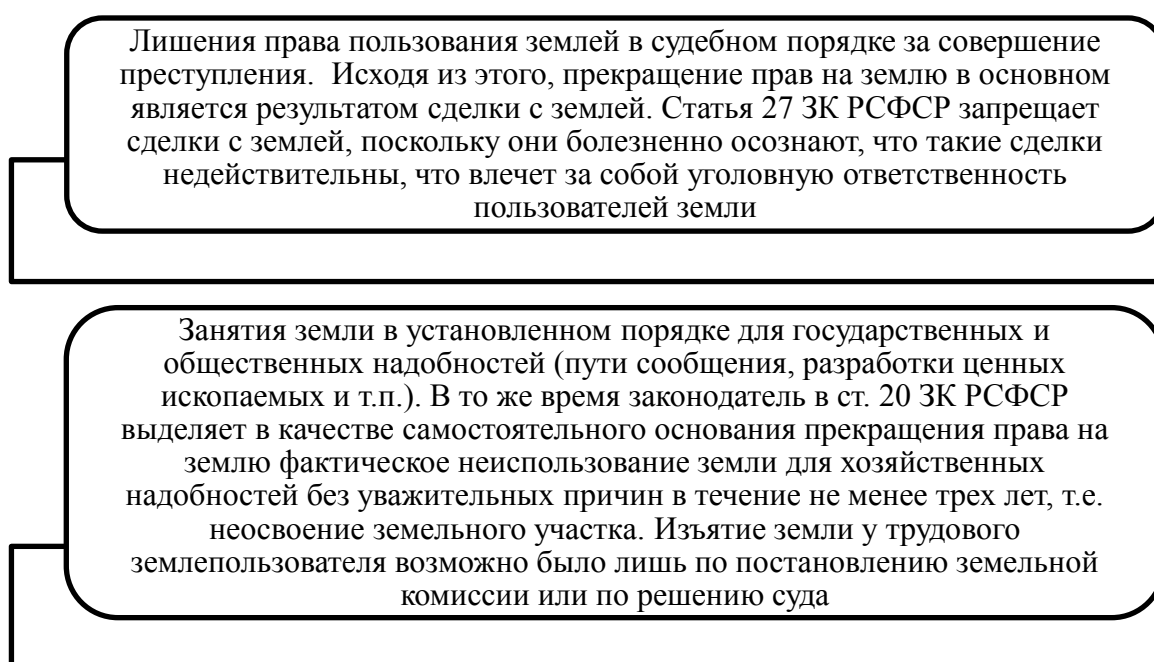


Рисунок 1.1 – Случаи принудительного прекращения права трудового землепользования

По мнению Розенблюма, землеустроительные мероприятия проводились для того, чтобы "государство могло контролировать ее хозяйственное использование". А.А. Рускол разделял эту позицию, утверждая, что конфискация земли была частью защиты прав на землю.

28 марта 1927 года в сложном правовом образовании "экспроприация и конфискация" ССР законодатель впервые определил понятие, основания и полномочия решений и конфискации [19, с.308].

При этом считалось, что частная собственность и имущественные права, принадлежащие частным лицам, кооперативам и другим государственным образованиям, могут быть принудительно переданы или изъяты в соответствии с потребностями государства. Конфискация осуществляется на основании судебных решений, а там, где это специально предусмотрено законом, имущество передается государству без компенсации по распоряжению компетентного государственного органа.

Режим собственности на землю в нашей стране получил дальнейшее развитие в Общих началах землепользования и землеустройства, утвержденных постановлением ЦК КПСС от 15 декабря 1928 года (рисунок 1.2).



Рисунок 1.2 – Основания принудительного прекращения права пользования земельным участком

Таким образом, в Общих принципах землепользования также в значительной степени говорится о принудительной экспроприации прав землепользования как форме наказания за сделки с землей. В то же время земельные списки не являются абсолютными, что впервые признается и другими положениями закона [14, с.47].

Большое значение имеет Постановление ЦК и Совнаркома РСФСР от 4 марта 1929 года "Об утверждении правил о приобретении земли для государственных и общественных надобностей".

Данное положение не распространялось на земли, находящиеся в собственности Федерации и Совнаркома СССР и используемые по концессионным соглашениям. В этом положении законодатель разделил земли, изымаемые для государственных или общественных нужд, на две категории: постоянные изъятия и временные изъятия. Кроме того, устанавливался целевой объем изъятия для удовлетворения потребностей государства или общества.

Право изъятия в пользу республик, союзных организаций и предприятий принадлежит народным комитетам автономных областей, краев и областей.

С другой стороны, когда законодатель указывает причины изъятия земли в связи с общегосударственными или региональными нуждами, то понятие условий изъятия, как "общегосударственные или региональные нужды", не включается. Выбор, размер и местоположение остаются на усмотрение стороны, запрашивающей изъятие.

Эта практика действует свободно и часто очень непринужденно, используя понятие "национальные или местные потребности", часто игнорируя тот факт, что бывшие землепользователи также используют землю для национальных или местных потребностей. В этом документе некоторые авторы подчеркивают, что "если промышленное предприятие, строительное или транспортное агентство подает заявку и предлагает изъять свою землю у любого пользователя, то эта заявка и необходимость такого изъятия будет считаться "национальной или общественной потребностью" [11, с.89].

Принципы земельного законодательства Советского Союза и Федеративной Республики 1968 года ("Основной принцип") предусматривают самостоятельные основания для лишения граждан и юридических лиц прав землепользования, однако государство может конфисковать землю по любой причине. Иными словами, в статьях 14 и 15 говорится, что права пользования юридическими лицами и гражданами прекращаются в других случаях, когда занятие участка земли необходимо в интересах государства или общины (раздел 4) и когда выделенный участок земли не осваивался в течение двух лет (раздел 5).

Право на землю может быть прекращено, если земля используется для других целей. Следует отметить, что Конституция не предусматривает процедуру отзыва права пользования землей, которая частично регулируется большинством земельных законов Федеративной Республики.

Особые распоряжения о передаче земельного участка в земельный участок могут быть сделаны с согласия общего собрания членов Министерств. Во время захвата, согласно «Постановлению 1929 года», агентства, организации и учреждения, предоставляющие захваченную землю, должны были компенсировать землепользователям ущерб.

Важным фактором развития российского земельного законодательства стало принятие Земельного кодекса Российской Федерации 1970 года [34, с.112].

Согласно статье 139 Закона РСФСР «О земле», земельный участок мог быть изъят в связи с систематическим нарушением правил землепользования по приказу (решению) органа, передающего землю. Ситуация изменилась в 1990 году, когда была создана аграрная система, направленная на ликвидацию государственного землевладения. Сущность права стала конституционным принципом (статья 9 Конституции Российской Федерации 1993 г.).

Прекращение права собственности на землю допускается и в других случаях (рисунок 1.3).

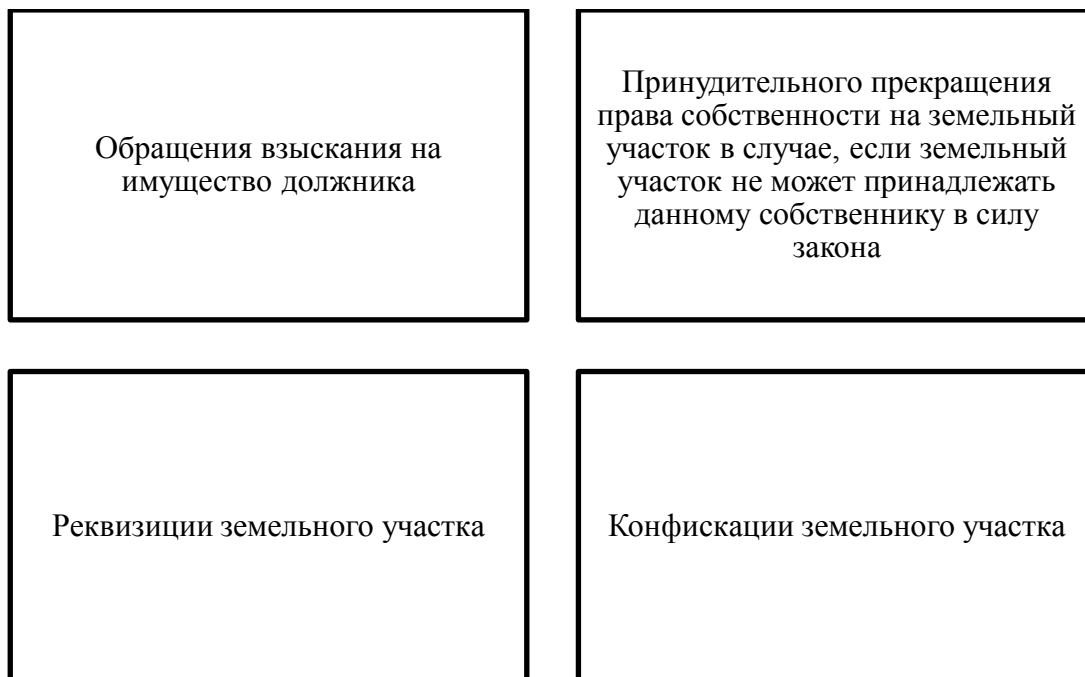


Рисунок 1.3 – Случаи принудительного прекращения права собственности

Однако в «Законе о собственности в СССР» есть лазейки. Например, он не предусматривает отмену права собственности на землю для неправомерного использования, экспроприацию для государственных или муниципальных льгот, но отменяет право собственности на землю. Следовательно, использование земли не контролировалось государством.

Однако такая ситуация не могла продолжаться долго, и 25 апреля 1991 года в СССР был принят новый закон о земле, который предусматривал его принудительную отмену (рисунок 1.4).

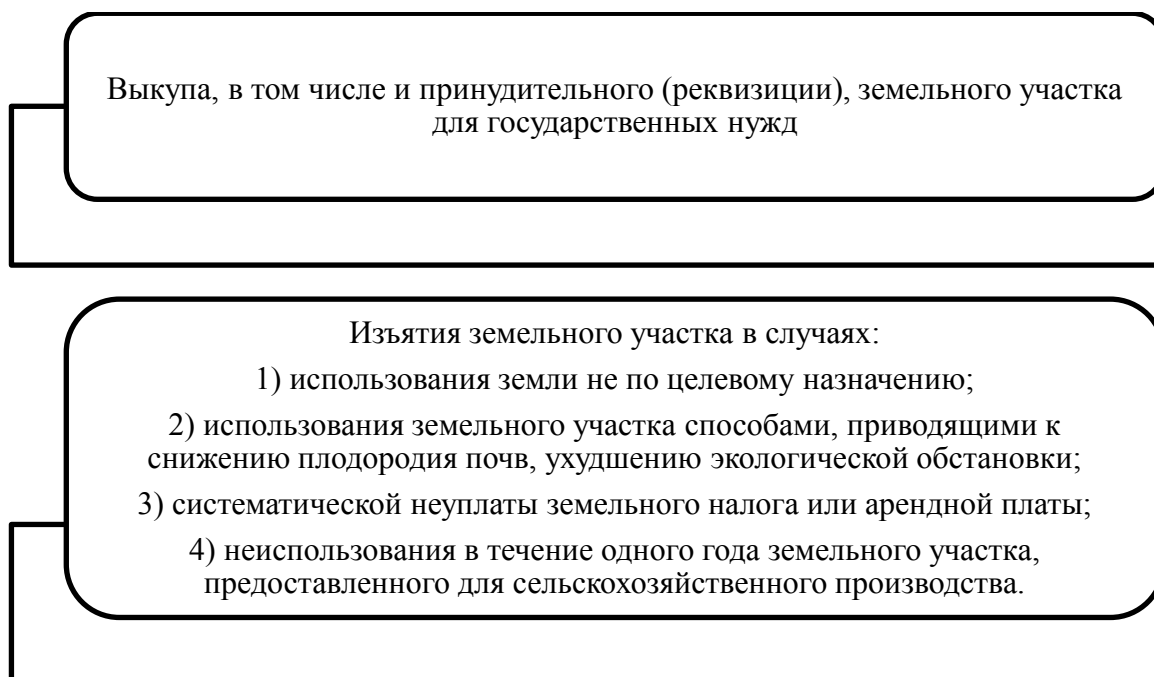


Рисунок 1.4 – Случаи принудительного прекращения права собственности по Земельному кодексу РФ

Одной из сильных сторон Закона о земле 1991 г. было то, что впервые основания для изъятия земли были запрещены, и он был включен в общий перечень оснований для отмены изъятия земли. Права на землю, и был учрежден план отмены земельные права [21, с.191].

Однако постановлением Президента Российской Федерации от 27.07.2012 г. 2287 от 24 декабря 1993 г. «О принятии Земельного кодекса Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации» исключены отдельные статьи Земельного кодекса от 25 апреля 1991 г. Отсутствие правового регулирования характера общественного отношения, начинающиеся с неясных причин и порядка прекращения права на землю.

Данное решение дополняется ГК РФ 1995 г., который предусматривает дополнительные основания прекращения права собственности: отказ, передача имущества, которое не может быть отнесено к конкретному лицу по закону.

Хотя законы страны были одинаковыми для всех регионов, каждый из них начал заполнять это пространство своими собственными правилами. Таким образом, ст. 28 Закона Краснодарского края от 8 августа 1995 г. № 13-КЗ «О

специальных действиях по землепользованию в Краснодарском крае» возлагает на главу местного органа заботу о государстве, например, принятия решения о прекращении прав на землю, если землепользователь не предпримет действий, чтобы положить конец предполагаемому правонарушению. Законодательные органы определяли нарушения, указанные ниже (рисунок 1.5)

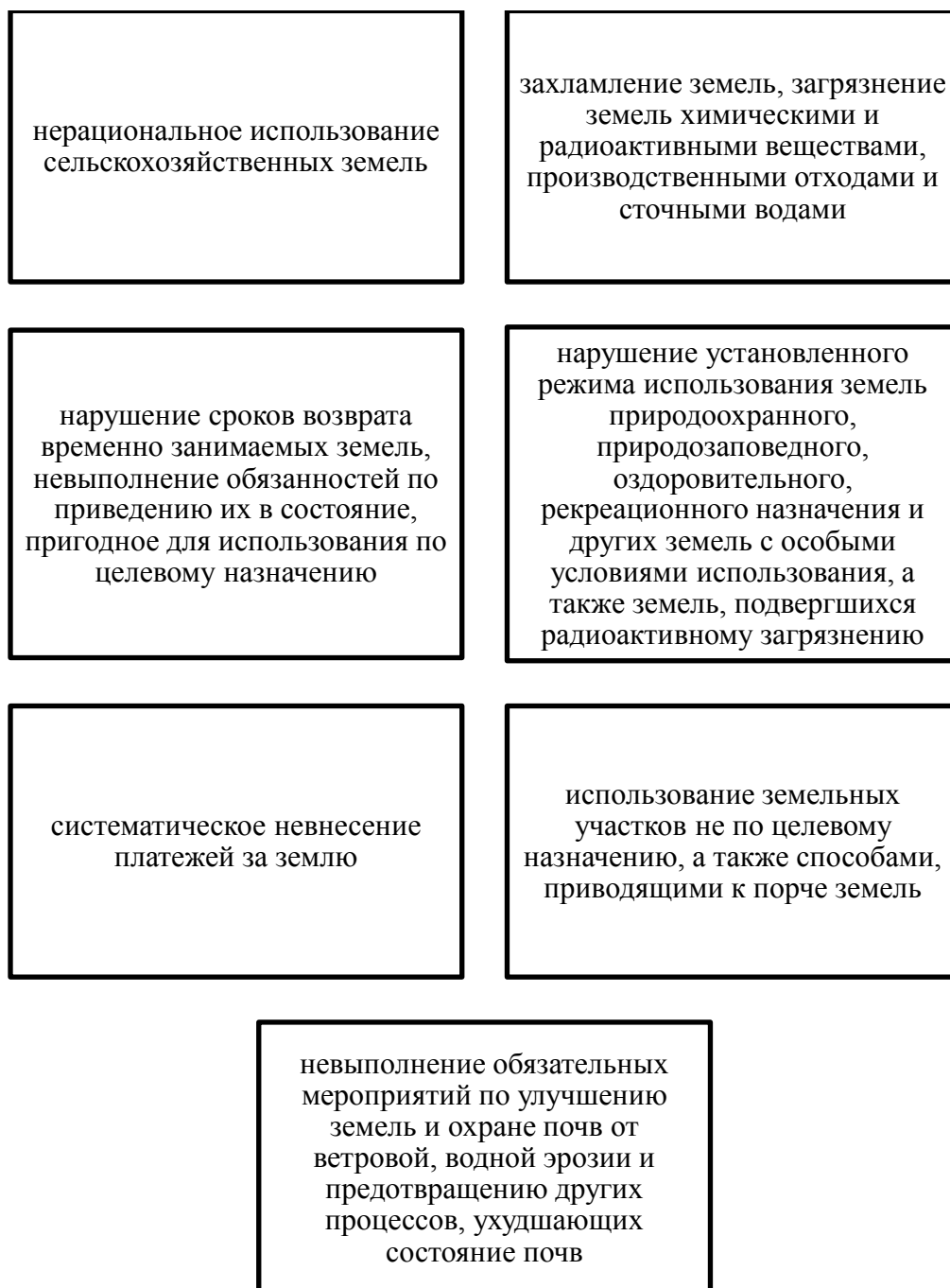


Рисунок 1.5 – Нарушения, способствующие ликвидации земли

Следует подчеркнуть, что законом субъектов также установлена система, гарантирующая права собственников (землевладельцев, землепользователей и арендаторов) на земельный участок при приобретении земли для нужд дома, страны или города [17, с.26].

Вступление в силу Земельного кодекса РФ от 30 октября 2001 года завершило очередной этап развития правового регулирования отношений по изъятию земельных участков. Историко-правовой анализ системы принудительного прекращения прав на земельные участки в России позволяет сделать некоторые выводы.

Таким образом, на институт принудительного прекращения права на застройку земельного участка в соответствии с историей развития гражданства влияют правоотношения о прекращении права собственности на основе государственного устройства, идеологии и экономического уклада.

1.2. Субъекты прав на землю. Земельные права, подлежащие защите

В России земля может находиться в собственности государства, муниципалитетов и частных лиц. Таким образом, объект собственности на землю есть. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, автономные города, граждане и юридические лица. Об этом говорится в статье 9 Конституции РФ. Кроме того, в статье 36 Конституции Российской Федерации подчеркивается, что граждане и их объединения имеют право владеть землей на основе частной собственности в соответствии с законом. Права частной собственности охраняются законом. В соответствии с гражданским законодательством права всех владельцев в равной степени защищены (статья 212 (4) Гражданского кодекса).

Глава XVII Гражданского кодекса Российской Федерации «Имущество на землю и иные имущественные права» напоминает о причинах, приведших к возникновению права собственности. Они определяют характеристики владения, пользования и передачи земельного участка [41, с.63].

Передача земли позволяет собственнику решать юридическую судьбу земли. Они имеют право продавать, обменивать, наследовать, переуступать в составе капитала коммерческой организации и т. д.), передавать им право владения, пользования, распределения и залога, оставаясь при этом во владении собственника.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать действия в отношении своего имущества без нарушения закона и иных законных действий и без ущерба защищаемым законным интересам (статья 209 ГК РФ). В то же время, в пределах разрешенного законом предела дохода, собственник может свободно владеть, использовать и распоряжаться землей и другими природными ресурсами при условии, что это не наносит вреда окружающей среде и не нарушает законные права и интересы другие.

Согласно законодательству о землепользовании, земля должна использоваться по целевому назначению, которое определяется ее собственностью и разрешенным использованием. Землевладелец обязан принимать меры по защите земли в процессе ее использования, соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарные, противопожарные и другие нормы, а также предотвращать загрязнение, замусоривание, загрязнение почвы и ухудшение состояния на соответствующей земле. Обеспечивать соблюдение требований законодательства и выполнять другие обязательства в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами. Закон также предусматривает ограничения на право собственника распоряжаться землей при определенных обстоятельствах. Так, статья 37 Земельного кодекса РФ устанавливает особые требования к порядку заключения договоров купли-продажи земельных участков.

Право собственности на землю охраняется законом. Согласно статьям 301 и 303 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе потребовать земельный участок у незаконного собственника и потребовать незамедлительного устранения всех нарушений его прав, даже если этих нарушений нет, они влекут утрату имущественных прав (ст. 304 ГК РФ).

Основания и порядок возникновения права собственности на землю указаны в соответствующих разделах глав V - V.6 Земельного кодекса, основания и порядок прекращения права собственности на землю и ограничения права собственности [49, с.202].

Частная собственность на землю. Согласно статье 213 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица могут владеть любым имуществом, но некоторые виды имущества не могут находиться в законном владении. Статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень земельных участков, которые не допускаются к обращению и ограничиваются по доходам и не могут быть переданы в частную собственность, кроме случаев, предусмотренных федеральными законами, государственными нормативными актами.

Право владеть собственностью (включая земельные участки) является частью правоспособности гражданина и в равной степени признается всеми гражданами.

Согласно статье 214 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, находящееся в собственности юридических лиц, считается государственной собственностью Российской Федерации. Российская Федерация состоит из признанных на федеральном уровне республик, краев, областей, городов, автономных округов и автономных округов (собственников Российской Федерации). Органы, осуществляющие имущественные права от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий, установленных правовыми актами, определяющими статус органов сего. Российская Федерация и ее субъекты управляют и передают принадлежащие им земли. Лицо, которое непосредственно владеет и использует земельный участок, является юридическим лицом, гражданином, которому государство предоставило право пользования, владения или аренды унаследованной земли пожизненно [26, с.56].

К федеральной собственности относятся земли, признанные федеральным законом и приобретенные Российской Федерацией на основании гражданского права.

Право собственности на землю в субъектах Российской Федерации. К этому типу характеристики относятся (рисунок 1.6).

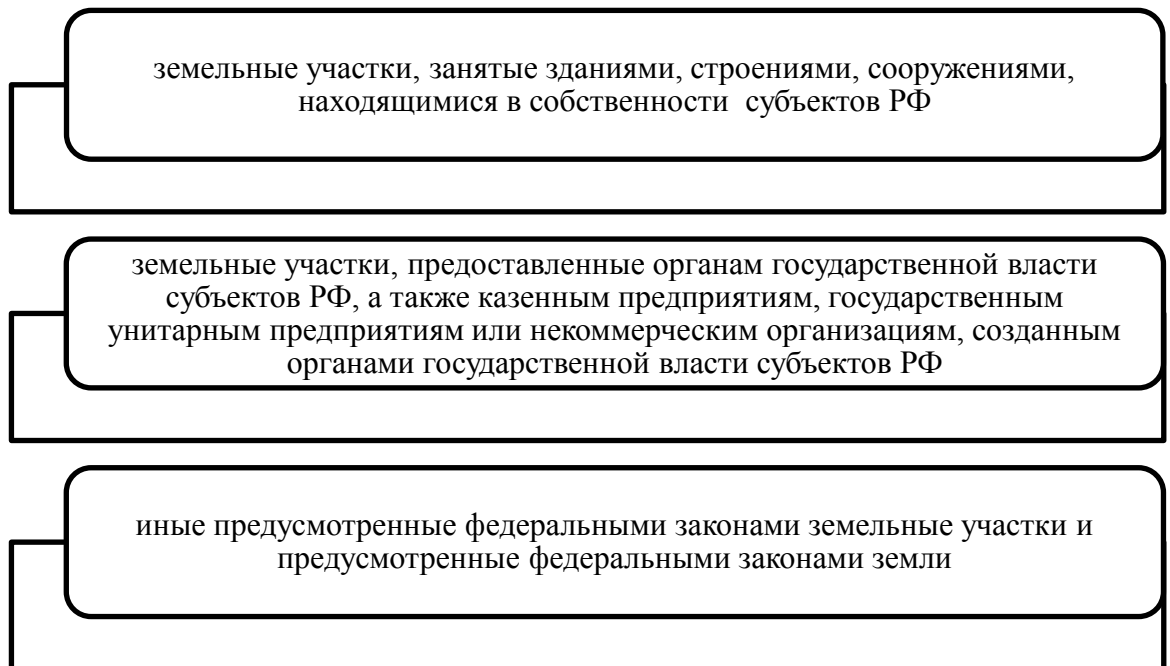


Рисунок 1.6 – Виды собственности на землю

Городская земельная собственность не является государственной собственностью. Согласно статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации «городская собственность» означает имущество, находящееся в собственности городских, сельских поселений и иных муниципальных образований. От имени муниципалитета права собственности реализуются органами местного самоуправления (или, если это требуется по закону, другими на основании конкретных указаний органов местного самоуправления). Характеристики городских / сельских территорий, включают следующее (рисунок 1.7).

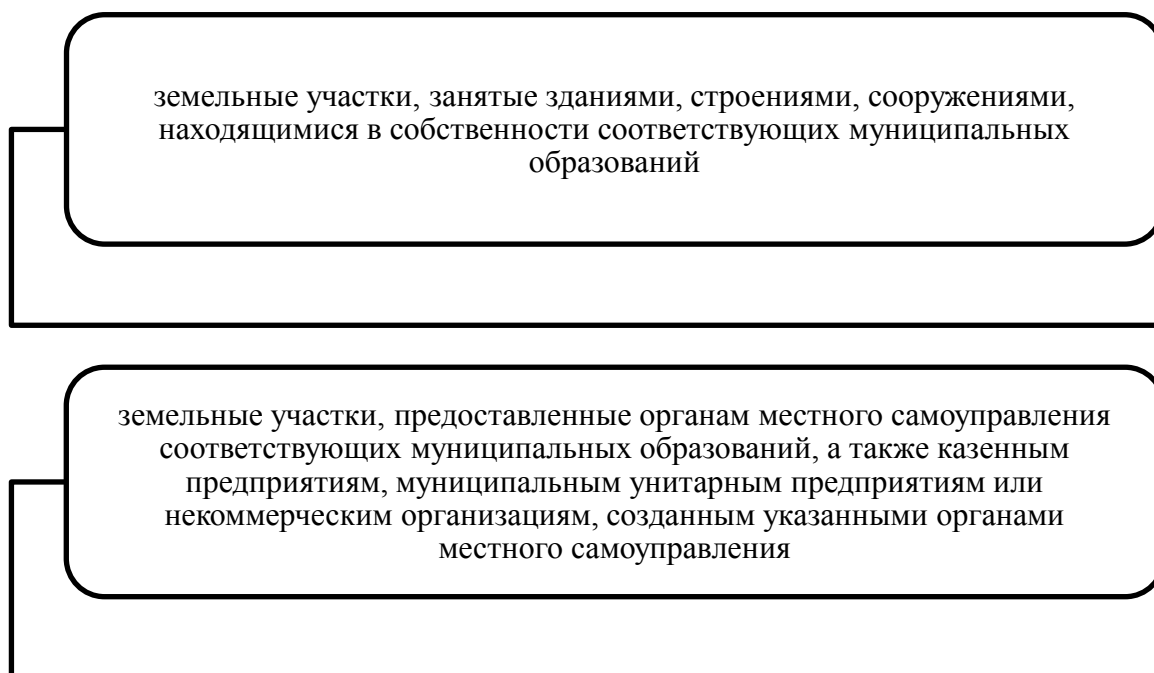


Рисунок 1.7 – Муниципальная собственность

Все собственники земельных участков, не прошедшие межевание, в одночасье стали пользователями, которые могут использовать землю только для собственных нужд. Земельные участки нельзя продавать, передавать в дар, передавать по наследству, закладывать в банки и т. д. до тех пор, пока запись о земельном участке не появится в едином государственном реестре недвижимого имущества. И эта запись может появиться только после процесса межевания.

Согласно изменениям в земельном законодательстве земельные участки подлежат обязательной регистрации в ЕГРН. Если собственник не будет найден в реестре в течение пяти лет, его земля может быть признана брошенной, и она будет передана государству. Большая часть собственности принадлежит к советским временам, и не все наши дедушки и бабушки зарегистрировали земельный участок. Следовательно, те, кто наследует, передает или получает такую землю, должны зарегистрироваться, чтобы не потерять право собственности [6, с.113].

Новый кадастровый закон вступил в силу с 1 января 2020 года, когда он был принят, порядок регистрации прав землепользования и внесения данных

земельных участков в кадастровый участок претерпел множество изменений. Создаются новая единая система регистрации и регистрации и единый государственный реестр недвижимого имущества (ЕГРН). Вся информация, уже имеющаяся в инвентаре, будет передана в ЕГРН. Система будет создаваться постепенно, но все новые регистрации будут происходить в соответствии с уже действующим законом.

Комплексные кадастровые работы выполняются по специальной федеральной программе. Его реализация сократит количество недекларированных площадей и расширит налоговую базу. Это также плюс для землевладельцев - они смогут бесплатно получить документацию на свою собственность.

Ранее регистрировались земельные участки с разным разрешенным использованием. По новому закону с 1 января 2020 года участки разрешено использовать «в садоводстве», «ведение садоводства», «дачный участок», «дачное строительство».

1.3. Основные юридические способы защиты прав на земельные участки физических лиц

Многие землевладельцы по-прежнему борются с правонарушениями разными способами.

Земельный совет определяет определенные области корпорации, права которых могут быть защищены. Это, в первую очередь, собственники земельных участков, но кроме них землепользователи, землевладельцы, арендаторы земли [30, с.178].

Следует отметить, что список был удален, что приведет к добавлению тех, кто может защищать права на землю для других целей. После того, как человек, который хочет защитить свои права, считает себя одной из этих сфер, он или она должны решить, как и какие права нарушаются, и как, собственно, это можно предотвратить.

Согласно главе IX ЗК РФ защита прав на землю может осуществляться указанными способами (рисунок 1.8).

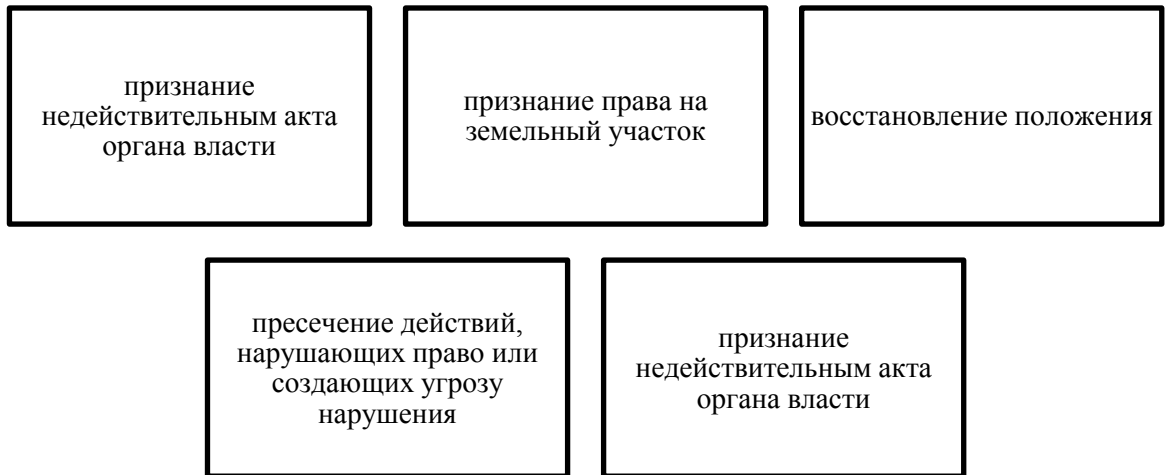


Рисунок 1.8 – Способы защиты прав на земельные участки

Также не нужно забывать об обычном способе защиты прав, например о возмещении ущерба.

Земельные споры разрешаются в соответствии с Общими правилами защиты гражданских прав, изложенными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, процедурами защиты гражданских прав.

Во-первых, среди действий, которые необходимо учитывать, является признание права собственности на землю. Только собственник земли имеет право предпринять такие действия.

Второй шаг – вернуть нарушенное состояние. Право собственности на земельный участок может быть восстановлено, если суд не устранил какое-либо действие государственного совета директоров или органа местного самоуправления, которое отвечает интересам посылки. Гражданский кодекс Российской Федерации предоставляет широкие возможности для защиты права физического лица посягать на земельный участок и предпринимать действия по восстановлению поврежденного имущества. Следовательно, в правах людей на территории может быть отказано, если не только правительство штата или местное правительство, но и законодательный орган будет отменен. Право

собственности на землю может быть возвращено, если земля занята незаконно [35, с.143].

Есть способ предотвратить противоправную деятельность правоохранительных органов и органов местного самоуправления, нарушающую права и интересы физических или юридических лиц в стране. Этот акт служит судебным надзором за российским законодательством, особенно в отношении использования и защиты земель. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации суд может принять решение о незаконном признании действий органа управления или должностного лица нарушающими права и свободы граждан.

Сумма ущерба взыскивается с лица, чьи законные права и интересы были нарушены (в области охраны и использования земли). Ущерб должен быть выплачен органу, который нарушил права собственника или арендатора земли, приняв незаконный нормативный акт.

Чтобы предотвратить нарушения в области управления земельными участками, суды могут предпринять для этого ряд действий. Они предназначены для предотвращения риска дальнейших нарушений. Судебная практика может признать действия государственных и муниципальных органов недействительными. Но в этом случае они нарушают не только права собственника, но и установленные законы. В результате признания недействительным права собственника могут быть восстановлены. Причем причиненный им ущерб должен быть полностью возмещен в соответствии с положениями Гражданского кодекса [1, с.51].

Права собственников земли и других обладателей имущественных прав могут также защищаться способами, не упомянутыми в Земельном кодексе Российской Федерации, но предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые - в дополнение к рассмотренным выше способам - включают следующие (рисунок 1.9)

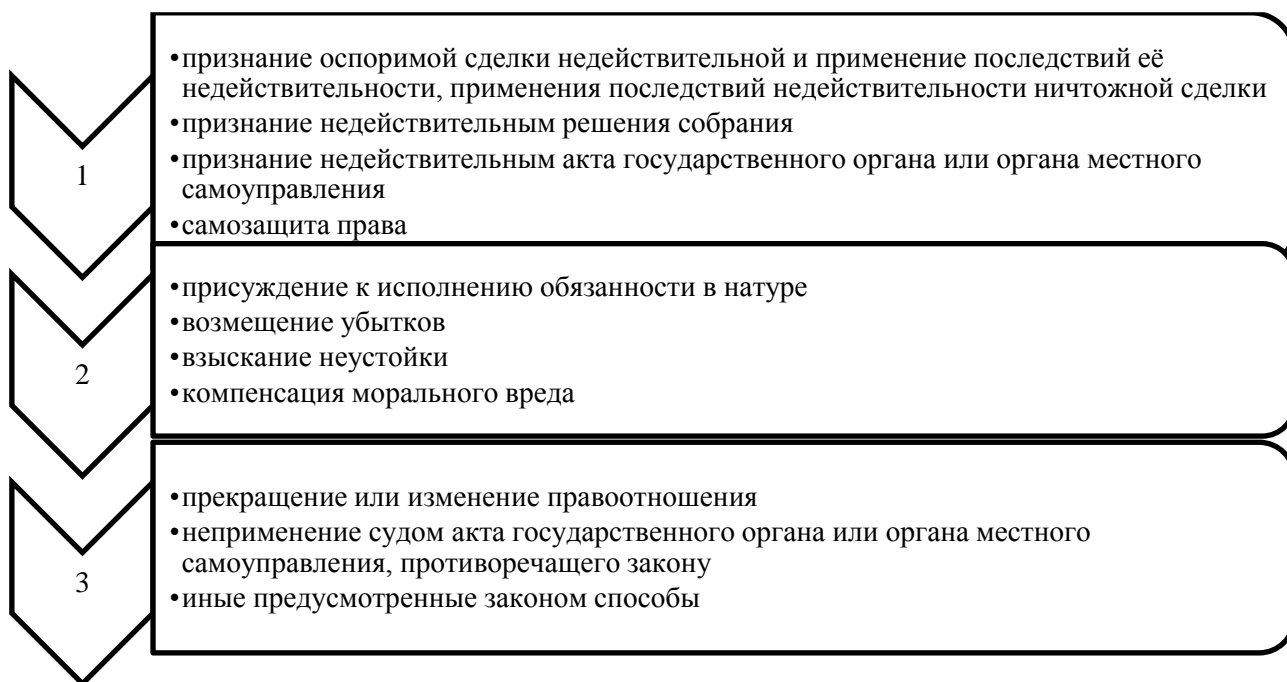


Рисунок 1.9 – Способы защиты прав собственников, не названных в ЗК

Суд может заблокировать реализацию гражданских, строительных или промышленных проектов. Это также может остановить разработку минеральных ресурсов, включая агрохимические, разведочные, геодезические и лесовосстановительные.

Такое решение может быть принято в соответствии с действующим законодательством, и гражданские права, которые были нарушены, должны быть немедленно восстановлены.

Можно восстановить статус-кво до того, как будут приняты все необходимые меры и обязательства. Следует прекратить серьезные действия, нарушающие права землевладельцев или угрожающие им.

В юридической литературе существует несколько классификаций земельных споров. Наиболее очевидной является классификация, которая выделяет три категории таких споров:

1. земельные споры возникают в связи с нарушением или оспариванием прав на землю (включая права владения, пользования и передачи земли) физических и юридических лиц. Эти споры могут возникать из-за отказа в предоставлении земли, конфискации, ограничения прав землепользования,

нарушения границ землепользования и других обстоятельств, связанных с нарушением прав человека на землю. Кроме того, споры могут возникать в связи с неправильным пониманием прав собственности того или иного лица:

- с одной стороны - государственные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, с другой - физическое или юридическое лицо. Основанием для спора является отказ в передаче земельного участка, изъятие, ограничение или прекращение прав административным или судебным действием органа государственной власти.

- физических и юридических лиц в спорах между ними, возникающих в связи с нарушением границ землепользования, самовольным использованием земли, вмешательством в право владения, пользования или распоряжения землей.

Такие споры рассматриваются в судах посредством иска. Споры, возникающие из договоров, касающихся земли: договоров купли-продажи, мены, аренды, ипотеки, дарения, переуступки и сервитутов, также подлежат судебному рассмотрению:

2. земельные и имущественные споры. Они касаются как нарушения прав на землю, так и компенсации ущерба и вреда, причиненного таким нарушением. Эти споры рассматриваются судом и арбитражным судом в рамках одной процедуры.

Имущественные споры, вытекающие из земельных отношений. Эта категория не включает споры о праве на землю, но включает споры об использовании и распоряжении землей как имуществом.

Российское законодательство о земле предусматривает возможность передачи споров о земле в арбитраж, который принимает решение большинством голосов. Особенностью такого судебного решения является то, что если оно не исполняется добровольно, то может быть исполнено на основании исполнительного листа, выданного судом общей юрисдикции.

Во всех случаях стороны должны договориться о возмещении ущерба и способе его расчета. После достижения согласия проект закона был разработан

и зарегистрирован местными властями. Споры о размере и способе возмещения убытков и ущерба разрешаются судом или арбитражным судом в соответствии с его компетенцией [24, с.18].

Причиненный ущерб должен быть полностью возмещен, включая упущенную выгоду. Исключение составляют задержание или временное изъятие земли для общественных и общих нужд, а также ограничение прав землепользователей и ухудшение качества земли в результате внешнего воздействия.

Упущенная выгода рассчитывается за все время, необходимое для восстановления сельскохозяйственного производства. При покупке или иной продаже земли убытки (включая упущенную выгоду) землевладельца включаются в стоимость (цену) земли.

Убытки компенсируются землевладельцам, собственникам земли и землепользователям. Обязанность компенсации заключается в оказании помощи организациям (гражданам), чьи земли были отчуждены, деятельность которых ограничила права землепользователей или качество земель ухудшилось [23, с.72].

Ниже перечислены убытки, которые подлежат компенсации (рисунок 1.10).

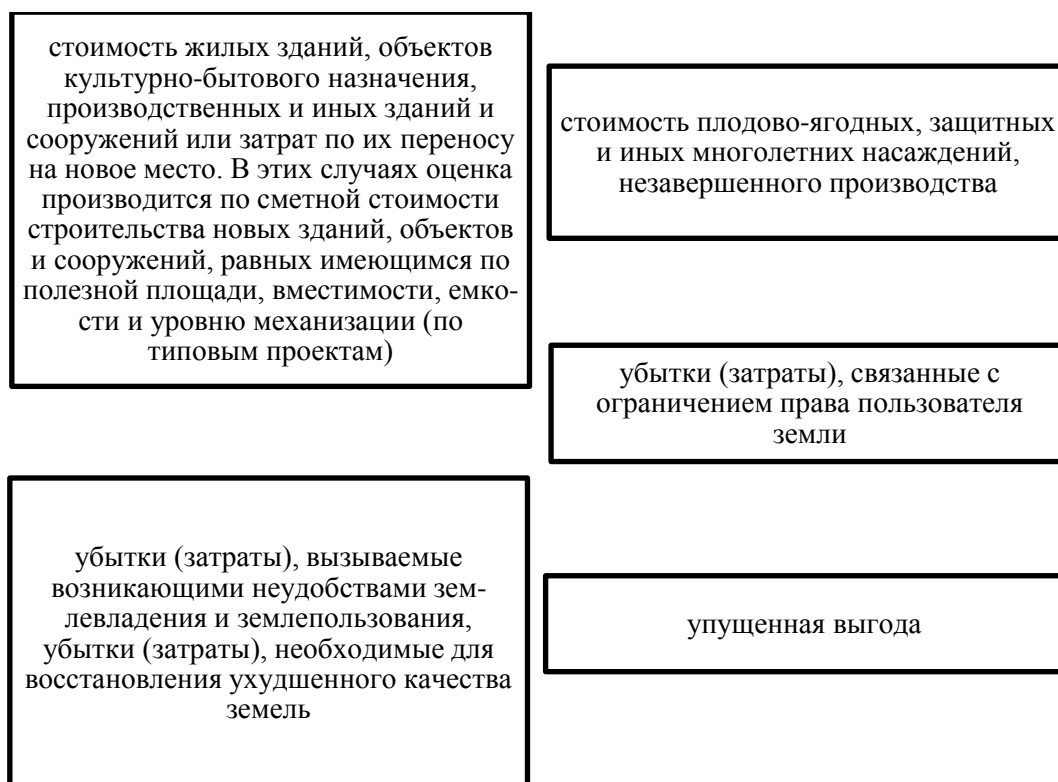


Рисунок 1.10 – Убытки, подлежащие возмещению

Убытки будут компенсированы в денежной и натуральной форме. В этом случае назначенная компания должна построить новый объект в другом месте за свой счет. В то же время, если стоимость вновь построенного объекта выше стоимости утраченного объекта, разница выплачивается за счет тех, кто внес вклад в строительство.

Если земля захватывается на короткий период времени, подвергается в результате разрушению или частичному разрушению, убыток представляет собой стоимость строительства или восстановления зданий и объектов (систем) плюс стоимость проектирования и строительства, земля определяется по типовым условиям, количеству и ценам на момент покупки участка.

Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

В случае неудобств в использовании земли в результате изъятия земель (например, при заполнении водохранилищ образуются острова, нарушается транспортная сеть, территории разделяются коммуникациями и т.д.) - это затраты на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов и других сооружений, а также приобретение лодок, судов, паромов и других транспортных средств определяется общей стоимостью. Упущенный доход, вызванный неудобствами, рассчитывается как разница между годовой стоимостью пользования транспортным средством после изъятия земли (с учетом формирования неудобств) и до изъятия земли, умноженная на 10.

Как упоминалось ранее, потери также могут быть вызваны необходимостью восстановления качества деградировавших земель. Сюда входит стоимость специальных исследований почв, пестицидов и других мер по восстановлению качества земли, указанных в проектной документации.

Разрешение земельных споров компетентными судебными органами является одним из наиболее эффективных способов защиты прав и интересов собственника или арендатора земельного участка. Судебный процесс рассмотрения таких споров (все виды судебных споров), таких как споры об отказе в предоставлении земельных участков, возмещение убытков, причиненных неуважением к суду [12, с.109].

Земельный кодекс РФ в настоящее время не предусматривает предварительного (административного) производства по урегулированию земельных споров. При этом часть 2 статьи 64 ЗК РФ предусматривает право сторон на передачу земельного спора в суд. Кроме того, спор может быть передан в суд при наличии судебного соглашения между сторонами.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОБСТВЕННОСТЬ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

2.1 Основания и порядок предоставления земельного участка физическим лицам в собственность

На федеральном уровне бесплатная земля предоставляется в соответствии со статьей 39.5 ЗК РФ.

Региональные власти приняли собственные законы, например, о предоставлении земли многодетным семьям. Есть несколько причин, по которым земли можно получить бесплатно (рисунок 2.1).



Рисунок 2.1 – Основания для бесплатного получения земельного участка

1. Бесплатное предоставление земельного участка в собственность после 5 лет безвозмездного пользования. Гражданину предоставляется земельный участок в безвозмездное пользование сроком до 6 лет (подпункт 6 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ).

При этом не следует путать бесплатное предоставление земли с безвозмездным землепользованием. Бесплатное предоставление включает передачу земельного участка в собственность, то есть получатель земли становится собственником земли на безвозмездной основе.

Бесплатное использование относится к временному использованию земли без какой-либо платы. Получатель земли становится землепользователем, а не владельцем [28, с.91].

Однако не везде предоставят землю бесплатно. В соответствии с законодательством Российской Федерации муниципальные образования могут свободно пользоваться землей. Другими словами, в регионе должен быть принят закон о бесплатном пользовании землей. В законе перечислены районы, где земля используется бесплатно.

В других произвольно выбранных муниципалитетах получить участки в бесплатное пользование не представляется возможным.

Участок земли предоставляется в свободное пользование только для определенной цели.

- Для строительства частного жилья.
- Частное сельское хозяйство.
- Для бесплатного использования земельного участка только для определенной цели, например, для строительства частного жилья, ведения личного подсобного хозяйства, ведения хозяйства в крестьянском (фермерском) хозяйстве.

Для любых других целей, например, для открытия магазина, автосервиса и т.д., земля не может быть предоставлена бесплатно.

Если гражданин получает землю в безвозмездное пользование, то по истечении пяти лет он имеет право бесплатно оформить землю в собственность. В этом случае должны быть выполнены два условия:

- использование земельного участка только в тех целях, для которых он был предназначен;

- по истечении пяти лет необходимо успеть подать заявление на бесплатное пользование землей до окончания шестилетнего срока бесплатного пользования (статья 39.5, пункт 4 Земельного кодекса Российской Федерации);

2. бесплатное предоставление земли специалистам, работающим по основному месту работы.

Ситуация с таким бесплатным предоставлением земли очень похожа на предыдущую. Разница в том, что в законе региональные власти определяют не только муниципалитет, но и профессии. Эти профессии имеют право на бесплатное пользование землей (статья 39, пункт 5 Трудового кодекса РФ).

Они также выдаются бесплатно по истечении пяти лет; в течение этих пяти лет специалисты обязаны заниматься положенной им профессией по основному месту работы.

Специалист может приобрести землю по следующим причинам:

- строительство частного дома;
- ведение хозяйства на личных подсобных участках.

Ведение фермерского хозяйства (фермер) не включено в этот критерий, поскольку КФХ означает предпринимательскую деятельность. Труд фермера вряд ли совместим с наемным трудом по основному месту работы.

Процедура реализации права на бесплатное приобретение земли:

- нужно найти район, где действует закон о бесплатном пользовании для специалистов;

- изучить закон и выбрать муниципалитет, в котором специалист готов работать в течение пяти лет.

- проработать в органах местного самоуправления не менее пяти лет в соответствующих областях знаний;

- бесплатно использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с соглашением с местным органом власти;

- подать заявление о предоставлении земли в собственность до истечения срока действия договора о безвозмездном пользовании землей.

Бесплатные земельные участки для многодетных семей.

Наиболее распространенным основанием для получения земли является предоставление земли многодетным семьям [37, с.59].

Если в семье трое и более детей, есть возможность получить бесплатный земельный участок.

После изменения критериев с 1 марта 2015 года семья должна не только иметь трех и более детей, но и состоять на учете как нуждающаяся в жилье по определенным причинам.

Право на бесплатное предоставление земли многодетным семьям закреплено в пункте 6 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. бесплатно предоставлять землю отдельным категориям граждан и некоммерческим организациям. Основанием для этого служит пункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

Закон о земле не уточняет, кто относится к этим двум отдельным категориям, и только федеральное и региональные правительства имеют право принимать отдельные законы. Они определяют категории граждан и некоммерческих организаций, которые имеют право на получение бесплатной земли.

На федеральном уровне такие права есть только у одной категории. Это общественные организации и созданные этими организациями компании для людей с ограниченными возможностями по всей России.

Этим организациям бесплатно предоставляются земельные участки со зданиями, строениями и сооружениями, которые принадлежали им на день введения в действие Земельного кодекса РФ (ст. 3 Закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации") [42, с.118].

5. бесплатное предоставление земли религиозным организациям. Кроме того, религиозным организациям могут быть бесплатно предоставлены земельные участки под зданиями, предназначенными для религиозных и благотворительных целей, и земельные участки для сельскохозяйственного производства (пункты 2 и 8 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации).

6. бесплатно получить земельные участки для садоводства и огородничества.

Это основание также относится к землям, выделенным некоммерческим садоводческим организациям. Возможно получение земли в общую собственность (дороги, подъездные пути и т.д.).

Существует два варианта получения этой земли.

- в собственности некоммерческой организации;
- в общей собственности членов этой организации (статья 39.5, пункт 3 Земельного кодекса).

7. в бесплатном выделении участка земли в границах существующей городской территории.

Этот способ приобретения земли могут использовать лица, заключившие договор о развитии застроенных территорий (статья 39.5, пункт 1 Земельного кодекса).

8. бесплатные дальневосточные гектары.

С февраля 2017 года любой гражданин России может получить один гектар на Дальнем Востоке.

После пяти лет целевого использования земли дальневосточный гектар может быть передан в собственность бесплатно.

Предоставление земли застройщикам и другим субъектам, подпадающим под действие "Закона о содействии развитию жилищного строительства" (статья 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации).

2.2. Анализ материалов административных дел в области обеспечения прав физических лиц - собственников земельных участков

Отделом по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций и правового обеспечения в соответствии с Планом мероприятий по недопущению принятия государственными регистраторами необоснованных решений о приостановлении (отказе) в предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Управления от 04.08.2017, Протоколом коллегии Управления от 27.11.2018 №К/3-ПР, п.19 Плана Управления на 2020 год и в целях снижения количества необоснованных решений о приостановлении, отказе в осуществлении государственной регистрации и (или) кадастрового учета, недопущения принятия незаконных решений в аналогичных ситуациях проведено изучение практики рассмотрения арбитражным судом и судами общей юрисдикции в 3 квартале 2020 года дел по оспариванию решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Проведенный анализ показал, что во втором квартале вступивших в законную силу решений судов по обжалованию приостановлений (отказов), действий по государственной регистрации, кадастровому учету, вынесенных в пользу - 12, вынесенных не в пользу Управления, – 4 (о признании незаконными приостановлений (отказов) осуществления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, действий по государственной регистрации и кадастровому учету):

В третьем квартале вступило в законную силу 31 решение суда: по 4 судебным делам - не в пользу Управления, по 22 делам - в пользу Управления, прекращено производство по 12 делам.

Процедура производства дела по административному нарушению происходит следующим образом.

Сначала происходит внеплановый рейд, после чего выявляются нарушения. Потом на основании рейда создаётся приказ, согласно приказу происходит внеплановая проверка, после чего выписывается протокол-предписание и акт проверки.

В качестве наиболее актуальных с точки зрения правоприменительной практики судебных дел, связанных с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав, можно отметить следующие.

1. Признан незаконным отказ в постановке на кадастровый учет земельного участка, принятый в связи с тем, что размер образуемого земельного участка меньше предельного размера земельных участков, установленных правилами землепользования и застройки (по заявлению Штучко К.В.).

Управлением было отказано гражданину в государственном кадастровом учете земельного участка в связи с тем, что в результате образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным) размерам земельного участка. Суд, признавая незаконным данный отказ, указал следующее.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Железногорск» Курской области, земельный участок расположен в территориальной зоне - для коттеджной застройки отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа и для блокированной секционной застройки блокированными жилыми домами и уже сложившейся жилой застройкой.

Постановлением от 04.10.2019 утверждена схема расположения земельного участка.

Согласно сведений ЕГРН на участке расположен объект недвижимости - здание (жилой дом) 1960 года постройки.

Согласно сведений ЕГРН указанный жилой дом был построен в 1960 году, таким образом, земельный участок был фактически сформирован и отведен для строительства данного жилого дома без координат границ до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации и утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Железногорск» Курской области.

В соответствии с п. 1 ст. 45 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Железногорск» Курской области, утверждёнными в новой редакции Решением Железногорской городской Думы от 05.04.2018 г. № 68-6-РД в зоне Ж-2 под индивидуальными жилыми домами минимальная площадь земельного участка составляет 600 кв.м. (0,04 га).

Таким образом, поскольку спорный земельный участок фактически был сформирован и отведен для строительства еще в 1960 году, до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации и утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Железногорск» Курской области, то при утверждении схемы расположения земельного участка, а так же при осуществлении государственного кадастрового учета необходимо руководствоваться первоначальными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Железногорск» Курской области были утверждены решением Железногорской городской Думы от 24.11.2009 № 269-4-РД, согласно которым в зоне - под индивидуальными жилыми домами минимальная площадь земельного участка составляет 400 кв.м. (0,04 га).

С учетом изложенного, суд пришел к выводу, что основания для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, изложенные в решении Управления не соответствуют закону и нарушают права административного истца.

2. Признан законным отказ Управления в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на квартиру, вынесенный в связи с отсутствием в техплане кадастрового номера здания, в котором расположена квартира (по заявлению Плиски Н.П., решение Курского районного суда Курской области от 18.08.2020).

Гражданин обратился в Управление за государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права собственности на квартиру.

Управлением было отказано в связи с тем, что представленный технический план помещения по содержанию не соответствует требованиям пп.б п.43 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 года №953, так как, не указан кадастровый номер здания, в котором расположено помещение, поскольку, согласно ч.4 ст.8 Закона № 218-ФЗ сведения о кадастровом номере здания, в котором расположено помещение, являются основными сведениями ЕГРН.

Судом сделан вывод о законности отказа Управления в связи со следующим.

Согласно части 4 статьи 8 Закона N218-ФЗ сведения о кадастровом номере здания, в пределах которого расположено помещение, являются основными сведениями об объекте недвижимости, которые вносятся в ЕГРН.

Решение суда является одним из оснований для осуществления, в том числе, государственного кадастрового учета, однако в соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 18 Закона N218-ФЗ к заявлению о государственном кадастровом учете и регистрации прав заявитель прилагает как документы, являющиеся основаниями для осуществления такого учета, так и иные документы, предусмотренные названным Законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Решением Курского районного суда Курской области признано право собственности за гражданином на квартиру в порядке приватизации.

Технический план в отношении спорного помещения не содержит необходимых сведений для государственного учета объекта и регистрации права собственности, что препятствует осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации помещения (квартира) в силу пункта 7 части 2 статьи 26 Закона №218-ФЗ.

Данная правовая позиция сформулирована по поручению Минэкономразвития России в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.04.2017 года №14-05428-ГЕ/17.

3. Признан законным отказ в государственном кадастровом учете и регистрации права на здание, вынесенный в связи с наличием в ЕГРН записи о запрете на совершение регистрационных действий на земельном участке (по заявлению Дранниковой М.Я.)

Дранниковой М.Я. был заключен договор аренды земельного участка с правом выкупа.

В отношении указанного земельного участка произведена государственная регистрация запрета на совершение регистрационных действий.

На арендованном земельном участке арендатор возвел гараж и в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания был подготовлен технический план здания.

Арендатор обратилась в Управление с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности в отношении здания.

Управлением было принято решение об отказе по следующим основаниям: 1) технический план здания по содержанию не соответствует ч. 8 ст. 24 Закона № 218-ФЗ, п. 20 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений», так как сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого здания на земельном участке и его площади застройки,

указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания; 2) наличие записи о запрете регистрационных действий в отношении земельного участка.

Судами первой и апелляционной инстанций указанное решение признано законным в связи со следующим.

Из материалов дела следует, что в нарушение указанных требований закона сведения о спорном здании, содержащиеся в техническом плане здания от 19.03.2019 года не указаны на основании представленной заказчиком кадастровых работ – Дранниковой М.Я. проектной документации такого здания; информация о предоставлении в распоряжение кадастрового инженера декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости отсутствует.

Решением суда постановлено: обратить взыскание на земельный участок, принадлежащий арендодателю.

Таким образом, регистрирующий орган не мог осуществить государственную регистрацию прав на объект недвижимости – здание (гараж), расположенный на вышеуказанном участке, поскольку это повлекло бы изменение права собственности земельного участка в нарушение действующих ограничений, что противоречит требованиям закона.

С учетом изложенных обстоятельств суды полагают, что у органа регистрации прав имелись законные основания для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав на помещение, образованное в жилом доме, соответствуют изложенным выше нормам материального права, и являются верными.

4. Признан законным отказ в регистрации прекращения ограничения (обременения) прав в виде ипотеки в связи с отсутствием сведений о новом залогодержателе (по заявлению Гуторова С.Н.).

Решением Управления гражданину отказано в государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) прав в виде ипотеки в силу закона по тем основания, что им не предоставлены документы

подтверждающие, что ликвидированное юридическое лицо - Банк «ГПБ-Ипотека» (АО) является надлежащим залогодержателем.

Удовлетворяя заявленный административный иск, суд первой инстанции исходил из того, что владельцем закладной на квартиру является АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО), что установлено решением суда и поскольку факт его ликвидации подтвержден выпиской из ЕГРЮЛ, то решение Управления об отказе в государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) права, является незаконным.

С данным выводом суда первой инстанции не согласился апелляционный суд.

Управление Росреестра по Курской области располагало только сведениями о первоначальном владельце закладной по кредитному договору Кит Финанс Инвестиционный банк (ОАО).

При таких обстоятельства, оспариваемое решение соответствует требованиям указанным выше нормативных правовых актов и не нарушает прав и свобод административного истца, так как при указанных обстоятельствах факт ликвидации ОАО АБ «ГПБ-Ипотека» правового значения для прекращения зарегистрированных обременений не имеет, так как административный ответчик актуальными сведениями о том, что ОАО АБ «ГПБ-Ипотека» являлся владельцем закладной по кредитному договору, заключенному между КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) и гражданином с предметом залога - квартира, не располагал.

5. Признан незаконным отказ в постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности граждан на выделенный земельный участок сельскохозяйственного назначения (по заявлению Тубольцевой В.В., Галигузова С.Н.).

Отказ был вынесен в связи с тем, что согласно информации о координатах характерных точек границ, указанной в реквизите «1» раздела межевого плана «Сведения об образуемых земельных участках их частях», образуемый земельный участок формируется за пределами исходного

земельного участка, границы которого указаны в Проекте территориального землеустройства СХПК «Победа» Поныровского района Курской области от 2004 года.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено на основании представленных доказательств, что участок сформирован в границах исходного земельного участка.

В отношении исходного земельного участка были запрошены сведения из Единого государственного реестра недвижимости. Согласно полученным сведениям, границы исходного земельного участка не закоординированы, что согласуется с данными, представленными в дело административным ответчиком и заинтересованным лицом.

В целях определения границы исходного земельного участка был использован Планово-картографический материал масштаба 1:10000, входящего в состав Проекта территориального землеустройства (перераспределения земель) СХПК «Победа» Поныровского района Курской области, что соответствует п.17 и п.50 Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 03.08.2011 года №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».

При обозрении Планово-картографического материала масштаба 1:10000, входящего в состав Проекта территориального землеустройства (перераспределения земель) СХПК «Победа» Поныровского района Курской области 2004 г., схемы расположения образуемого земельного участка на Публичной кадастровой карте, образованный земельный участок расположен на сельскохозяйственных угодьях, которые входят в состав земельного участка с кадастровым номером № категории земель сельскохозяйственного назначения, границы образуемого земельного участка находятся в границах исходного земельного участка.

Проведена геодезическая съемка территории исходного земельного участка, в соответствии с вышеуказанным проектом перераспределения.

В результате камеральной обработки геодезической съемки, общедоступного ресурса Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Публичная кадастровая карта с возможностью подключения спутниковых снимков местности, сведений ЕГРН, было определено местоположение свободного массива, пригодного для выдела долей.

По результатам совмещения Публичной кадастровой карты с полученными сведениями, отраженными на схеме расположения образуемого земельного участка, границы образуемого земельного участка находятся в границах исходного земельного участка.

Разрешая спор и удовлетворяя требования административных истцов, суды пришли к выводу о незаконности решения об отказе, поскольку кадастровые работы, заявления с приложенными документами, среди которых проект межевания и межевой план, представленные регистрирующему органу административными истцами, соответствуют требованиям законодательства РФ.

Управлением указанные судебные акты будут обжалованы в кассационную инстанцию.

6. Признан незаконным отказ в осуществлении государственного кадастрового учета изменений площади в многоквартирном доме (по заявлению Овсянникова Г.Н.).

Отказ вынесен в связи с отсутствием заявлений собственников остальных двух квартир в трехквартирном жилом доме о государственном учете изменений, площадь которого изменилась в связи реконструкцией квартиры.

Судом первой инстанции отказ признан законным.

Судом апелляционной инстанции решение отменено, отказ в осуществлении государственного кадастрового учета изменений площади признан незаконным в связи со следующим.

Решением суда за гражданином было признано право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме.

Право собственности гражданина на жилое помещение признано вступившим в законную силу решением суда, которое подлежит исполнению органом регистрации прав в силу принципа обязательности судебных актов, закрепленного в ч. 1 ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации". Схожие положения содержатся в ч. 1 ст. 16 КАС РФ.

Таким образом, являются незаконными требования органа регистрации о необходимости представления заявлений собственников двух других квартир о государственном учете изменений здания.

Судебный акт будет обжалован в суд кассационной инстанции.

7. Признано законным решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета в отношении гаража, вынесенного в связи с не соответствием вида разрешенного использования земельного участка возводимому объекту (по заявлению Рощина В.А.)

Отказывая в удовлетворении требований заявителя, судом указано следующее.

Таким образом, судом сделан вывод, что возведенный административным истцом объект недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, в связи с чем решение Управления об отказе в осуществлении действий по кадастровому учету гаража является законным.

8. Признан незаконным отказ в постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности гражданина на садовый дом, вынесенный в связи с наличием в ЕГРН сведений об ограничении прав на земельный участок, предусмотренные пунктами 2, 8 Приказа Минтранса РФ от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и пользовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» (по заявлению Царева А.А.).

Управлением было отказано в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на садовый дом. Государственный регистратор основывался на требованиях Федерального

Закона от 08.11.2007 года №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Приказа Минтранса РФ от 13.01.2010 года №4 «Об установлении и пользовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения». Сослался на не устранение причин, послуживших основанием для приостановления кадастрового учета и регистрации прав, поскольку в сведениях ЕГРН содержится информация об ограничении прав на земельный участок, предусмотренные пунктами 2, 8 Приказа Минтранса РФ от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и пользовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения», а также на отсутствие согласия, выданное в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия.

Судом первой и апелляционной инстанции указанное решение признано незаконным по следующим основаниям.

На земельном участке гражданином был построен садовый дом в 1996 году, что подтверждается техническим планом и декларацией об объекте недвижимости на садовый дом.

Согласно кадастровой карте каких-либо обозначений, на основании которых возможно установление местонахождения принадлежащего административному истцу земельного участка, а также нахождение такого земельного участка в придорожной полосе, не имеется.

Таким образом, достоверных доказательств о том, что данный земельный участок находится в придорожной полосе автомобильной дороги не представлено.

При таких обстоятельствах государственным регистратором сделаны неверные выводы, положенные в основание решения об отказе, а также неправильно применены нормы права относительно представленных заявителем документов.

9. Признан законным отказ в регистрации права общей долевой собственности по решению суда, вынесенный в связи с тем, что указанным решением признан незаконным выдел земельного участка, но не решен вопрос о восстановлении записи о праве общей долевой собственности в исходном земельном участке (по заявлению Гнездилова Ю.В.).

Государственным регистратором была приостановлена государственная регистрация права на 4,91 га в земельном участке на основании решения суда.

Поскольку резолютивная часть данного решения не содержала указания о восстановлении записи о праве общей долевой собственности заявителя в исходном земельном участке, выдел из которого признан незаконным, государственным регистратором направлено заявление в суд с целью разъяснения является ли данное решение суда основанием для государственной регистрации права Гнездилова Ю.В. на земельную долю размером 4,91 га в земельном участке.

В этой связи решение о приостановлении осуществления государственной регистрации прав, принятое по основанию п.9 ч.1 ст.26 Закона №218-ФЗ, мотивировано не поступлением из суда соответствующего разъяснения.

В соответствии со ст.27 Закона №218-ФЗ 14.11.2019 принято решение об отказе в осуществлении государственной регистрации прав на данную земельную долю в земельном участке в связи с тем, что не представлены документы, содержащие сведения об устранении обстоятельств, послуживших основанием для принятия уведомления о приостановлении осуществления государственной регистрации прав.

Признавая данное решение об отказе в регистрации законным, суд указал, что поскольку решением Большесолдатского районного суда Курской области от 31.01.2019 не решался вопрос о праве Гнездилова Ю.В. на земельную долю площадью 4,91 га в земельном участке, в отсутствие иных документов, устанавливающих наличие права указанного гражданина на земельную долю в указанном земельном участке, государственным регистратором обоснованно

отказано Гнездилову Ю.В. в регистрации права.

На основании вышеизложенного, государственный регистратор правильно применил нормы Закона №218-ФЗ и принял решение об отказе в регистрации права на земельную долю.

2.3. Анализ статистических данных по обеспечению прав физических лиц - собственников земельных участков

В первом полугодии 2020 года специалистами Россельхознадзора в Тюменской области, Ямало-Ненецком и Ханты-Мансийском автономных округах проведено 112 проверок, в том числе 12 внеплановых, 4 мероприятия по закону об административных правонарушениях и 96 плановых (контрольных) проверок. Проверено 491 га сельскохозяйственных угодий, 58 га. нарушений было выявлено.

Было составлено 16 протоколов об административных правонарушениях:

- два протокола по статье 8.6, пункт 2 КоАП РФ - снятие плодородного слоя почвы и порча земли;

- четыре протокола по части 2 статьи 8.7 КоАП РФ - невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению и защите земель, защите почв от ветровой и водной эрозии, предотвращению иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающего качественное состояние других процессов и земель;

- неиспользование севооборота сельскохозяйственных угодий, предусмотренного двумя протоколами по части 2 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "О севообороте земель сельскохозяйственного назначения", для производства сельскохозяйственной продукции или осуществления иной связанной с производством сельскохозяйственной продукции деятельности в сроки, предусмотренные указанным Федеральным законом;

- четыре протокола по части 25 статьи 19.5 КоАП РФ - невыполнение в установленные сроки предписаний об устранении нарушений Земельного кодекса федеральными органами исполнительной власти или их территориальными органами, осуществляющими государственный земельный надзор, в том числе в отношении земель сельскохозяйственного назначения;

- один протокол по статье 19.7 КоАП РФ - непредоставление информации;

- три протокола по статье 20.25, пункт 1 КоАП РФ - неуплата штрафов.

По результатам рассмотрения дела об административном правонарушении к административной ответственности в виде штрафов на общую сумму 2 161 000 рублей привлечено 12 юридических лиц, 1 индивидуальный предприниматель и 12 граждан. Наложено штрафов на сумму 18 209 000 рублей.

В целях устранения выявленных требований Земельного кодекса Российской Федерации дано десять предписаний и внесено два предложения об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

В первой половине 2020 года суды общей юрисдикции вынесли 21 решение по административным делам, возбужденным департаментом, 95% из которых были в пользу департамента. Кроме того, за отчетный период было проведено 20 судебных процессов по жалобам юридических лиц и граждан на решения Департамента, и все обжалованные решения были оставлены в силе. Эти решения свидетельствуют о законности и правомерности требований властей к субъектам в сфере использования и охраны сельскохозяйственных земель.

За отчетный период в рамках государственной квоты Россельхознадзора было отобрано и направлено на исследование в ФГБУ "ЦНМВЛ" 70 образцов почвы (из них 2 - пестицидные параметры и 64 - загрязняющие вещества). Согласно результатам лабораторных исследований, в 59 пробах (92,2%), отобранных на загрязнение, были обнаружены значения, превышающие

установленные нормы по нитратам и микробиологическим параметрам. Снижение плодородия почвы (уменьшение содержания гумуса, фосфора и калия, изменение состава гранул) было обнаружено в двух образцах, отобранных на пестицидные индикаторы (100%).

В адрес двух юридических лиц были направлены три счета на добровольное возмещение ущерба, причиненного почве как элементу окружающей среды, на сумму 100 016,8 тыс. рублей.

ГЛАВА 3. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ РАССМОТРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Направления совершенствования законодательства в сфере защиты физическими лицами прав на земельные участки

В последние годы правила, регулирующие владение, пользование и распоряжение землей, часто менялись.

Чтобы избежать различных проблем, владельцам земли важно быть в курсе последней информации от своих законодателей.

1. владельцы несут ответственность за плодородие своей земли.

11 августа 2020 года вступил в силу новый закон, устанавливающий новый порядок обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения (Федеральный закон № 308-ФЗ от 31 июля 2020 года).

Бюджетные учреждения, входящие в состав Министерства сельского хозяйства России, проводят регулярные обследования для проверки качества сельскохозяйственных земель.

На основании результатов исследования владельцу представляется план основных мероприятий по восстановлению плодородия почвы. Им также будут предоставлены пестициды и техника, необходимые для работы.

Закон требует от землевладельцев обеспечить доступ на свою землю для таких проверок и выполнять все требования государственных органов по восстановлению плодородия земли [16, с.317].

Следует отметить, что в случае несоблюдения требований по восстановлению качества земли на землевладельцев будут наложены крупные штрафы в размере от 20 000 до 50 000 рублей (ст. 2.8.7 КоАП РФ).

Нужно обратить внимание, что это новое правило не распространяется на владельцев земли для ведения садоводства и огородничества; оно касается тех,

кто имеет собственные участки из категории сельскохозяйственных земель за пределами СНТ.

2. федеральные дороги могут быть проложены на частной земле.

В связи с этим Росреестр на своем официальном сайте выпустил предупреждение для всех владельцев земельных участков. Это означает, что если земельные участки, находящиеся в собственности, не будут обследованы, то они могут быть использованы для прокладки важных федеральных, региональных и местных линейных объектов (дорог, линий связи, трубопроводов и т.д.).

С 31 июля этого года вступил в силу новый закон, упрощающий процедуру выдачи разрешений на строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. В настоящее время права на земельные участки не нужно регистрировать, если они находятся в государственной или муниципальной собственности и не противоречат правам третьих лиц (Федеральный закон № 254-ФЗ от 31 июля 2020 года).

Однако такие работы могут затрагивать и частную собственность, и если их границы не установлены (координаты характерных точек угла поворота границы земельного участка не указаны в Государственном едином реестре недвижимости), застройщик может не знать, что помимо государственной и муниципальной земли, работы будут распространяться и на его частную собственность.

Только после получения разрешения и строительства объекта владелец узнает, что, например, через его землю проходит шоссе или высоковольтная линия электропередач.

Поэтому, несмотря на то, что в настоящее время проведение землеустроительных работ не является обязательным для владельцев земельных участков, Росреестр рекомендует проверить, зарегистрирован ли земельный участок в Государственном земельном кадастре (с присвоением кадастрового номера) и отображены ли его границы на публичной карте

земельного кадастра (август 2020 г. официальное сообщение на сайте Росреестра от 7 августа).

3. введены новые штрафы за заросшие участки.

Уже несколько лет владельцы всех видов земельных участков обязаны своевременно косить траву, будучи готовыми заплатить штраф. Дело в том, что это предусмотрено действующими правилами пожарной безопасности (утверждены постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390).

Кроме того, нарушение норм пожарной безопасности влечет наложение штрафа в размере 3-4 тысяч рублей (ст. 20.4 КоАП РФ). Однако теперь введены отдельные штрафы за определенные виды сорняков на территории.

В феврале 2020 года Совет Федерации обратился к властям с просьбой начать активные меры против распространения борщевика. И в каждом регионе стали налагать штрафы на владельцев земель, заросших этим растением.

В заключение можно сказать, что Росреестр начал процесс исключения из земельного кадастра земельных участков, которые были зарегистрированы до 1 марта 2008 года и права на которые еще не зарегистрированы. Когда земельный участок снимается с учета, им может распоряжаться местная администрация по своему усмотрению.

В дополнение к вышесказанному, Правительство Российской Федерации планирует вовлечь в оборот путем предоставления муниципалитетам права сдавать в аренду заинтересованным сельхозпроизводителям не востребовавшие (нераспределенные) земельные доли, принадлежащие пайщикам бывших колхозов или совхозов. До 1 января 2025 года "молчаливые пайщики" и их наследники будут планируют иметь возможность зарегистрировать свои права. В противном случае с 1 января 2025 года предлагается инициировать механизм приобретения права муниципальной собственности на такие земли в соответствии с установленными процедурами в отношении бесхозяйных объектов.

Для многих землевладельцев поправки к Земельному кодексу 2020 года являются новыми. Поправка коренным образом меняет порядок землепользования граждан и накладывает на него определенные ограничения.

Согласно новому приказу, граждане, владеющие землей и еще не зарегистрировавшиеся в Государственном кадастре, должны пройти обязательную регистрацию в ЕГРН (единый реестр налогоплательщиков) и получить соответствующие документы.

После принятия последней поправки владельцы земли рискуют потерять свою собственность. Территории, которые не зарегистрированы в земельном кадастре или были зарегистрированы не менее пяти лет назад, должны быть официально зарегистрированы в новой базе данных ЕГРН. Если владелец не выполнит это требование, земля будет передана муниципалитету для отчуждения.

Тогда будет сложно разрешить ситуацию и вернуть участок, что можно сделать только через суд. Важно также отметить, что участки, зарегистрированные до 2012 года, не включены в Государственный земельный реестр.

В этом случае сильно пострадают владельцы дач, которые не были зарегистрированы вовремя. При рассмотрении конкретного дела суд может решить, что у земли нет собственника, и передать ее муниципалитету.

Основная сложность при регистрации права собственности заключается в том, что необходимо не только подать официальное заявление в Государственный земельный кадастр на регистрацию, но и обратиться к землеустроителю для проведения землеустроительной экспертизы. Само исследование, скорее всего, будет достаточно дорогостоящим и трудоемким.

В настоящее время именно такие процедуры, как обследование земельного кадастра, вызывают наибольшую путаницу: новые положения закона, вступившие в силу 1 января 2020 года, устанавливают новый порядок оценки земельного кадастра. Ранее эти процедуры проводили и независимые

оценщики с официальным разрешением на работу, но теперь эти мероприятия организуют и проводят только государственные органы.

Оценка земельного кадастра проводится по каждому участку и материалу, при этом не учитываются конкретные нюансы и детали. Таким образом, решение могло иметь положительный эффект, прежде всего, на повышение земельного налога и заработной платы. Кроме того, невозможно вызвать других специалистов или запросить независимую проверку. При разъяснении права собственности на землю порядок не уточняется [22, с.74].

Новый закон требует представления документов, подтверждающих право собственности на землю, приобретенную или не приобретенную до 2001 года.

Эти документы должны содержать полную информацию, подтверждающую право собственности.

Без таких документов невозможно определить право собственности на землю, а документы необходимо проверить. Предполагаемый владелец должен представить акт, в котором город или правительственное учреждение передает собственность на его имя.

Делается выписка из хозяйственной книги, эта выписка производится при использовании земельного участка для организации обособления приусадебного участка. Человек может представить любой другой документ, подтверждающий право собственности на землю. При наличии достаточного количества документов зарегистрируйте право землепользования по установленной форме. Порядок оформления новой земли при получении дома в наследство.

С этого года землевладельцам необходимо будет зарегистрировать землю, на которой стоит дом.

Главное изменение - это регистрация, в первую очередь:

- документа, удостоверяющего подлинность наследства и подтверждающего право наследодателя распоряжаться имуществом.

- документов, подтверждающих право собственности на дом и земельный участок, на котором стоит дом.

Эти документы необходимы, если процесс регистрации еще не завершен и недвижимость или земля зарегистрированы в базе данных. Во всех остальных случаях никакой документации не требуется.

Изменения в Законе о перераспределении увеличили скорость регистрации земли гражданами. Согласно новому закону, если земельный участок своевременно не зарегистрирован в кадастре и не имеет определенных границ, он может быть прекращен.

В дополнение к этому значительному изменению, некоторые поправки включали процедуры проверки земельного кадастра и регистрации права собственности на недвижимость.

3.2. Практические рекомендации для применения Управлением Россельхознадзора

Управление земельными ресурсами - один из наиболее частых и регулярных аспектов муниципального управления. Его реализация не имеет прямого значения для муниципалитета. Местные органы самоуправления имеют право только разрабатывать законы о проверках.

Решения по делам об административных правонарушениях принимаются региональными отделами органов государственной власти. Средства от штрафов, наложенных на основании таких решений, поступают не из бюджета муниципалитета, в котором находится земельный участок, а из регионального бюджета.

Штрафы за неисполнение предписаний, наложенных протоколами органов государственной власти, вносят незначительный вклад в региональный бюджет.

Невыполнение предписания об устранении нарушения в установленный срок наказывается штрафом в размере 300-500 рублей для обычных граждан, 1-2 тысячи рублей для чиновников и 10-20 тысяч рублей для юридических лиц.

(Статья 19.5 КоАП). Однако представители муниципалитетов выступают за сохранение в законе муниципального земельного контроля.

Слабый контроль может привести к ситуации, когда муниципалитет не будет своевременно проинформирован о нарушении его прав собственности на землю. В этом случае муниципалитеты рискуют пропустить срок исковой давности для подачи иска в суд.

При проведении проверки муниципальным контролером может возникнуть ряд вопросов. Если они не будут решены, инспекция может быть воспринята как проведенная с нарушением. Полученные результаты не доказывают, что имело место административное правонарушение. Проверяемый субъект не может быть привлечен к административной ответственности и не может быть исключен из числа нарушителей земельного законодательства.

Ниже приведены некоторые рекомендации по обеспечению соблюдения законодательства и повышению эффективности инспекций при проведении муниципального землеустройства:

1. Нет необходимости превышать полномочия местных органов власти.

Правовые основы муниципального управления земельными ресурсами установлены пунктом 20 части 1 статьи 14 и пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 июня 2003 года № 131 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Органы, подразделения и должностные лица, уполномоченные на его осуществление, имеют право:

- запрашивать и получать информацию и материалы об использовании земельных участков, включая документы, подтверждающие права на земельные участки и объекты на них, а также информацию о лицах, использующих проверяемые земельные участки;

- проверять использование земельных участков, которые находятся в собственности, владении, пользовании или аренде;

- нанимать экспертов для проведения специализированных проверок и делать выводы в ходе проверки;

- обращаться в правоохранительные органы за содействием в предупреждении или пресечении действий (бездействия), препятствующих осуществлению местного самоуправления по управлению земельными ресурсами;

- при необходимости направлять материалы в органы, рассматривающие дела об административных правонарушениях, совершенных при использовании земли.

Органы местного самоуправления имеют право разрабатывать только законы о проверках. Он не обязан выносить какие-либо предписания, постановления, представления или решения на основании составленного закона об инспекции. Это прерогатива государственных органов. В акте проверки должна быть четко изложена информация о наличии выявленного нарушения. Копия этого акта должна быть направлена в офис земельного надзора штата.

2. Отсутствие нарушений периодичности плановых проверок

Плановые проверки соблюдения Земельного кодекса проводятся на основании ежегодного плана (письмо Роснедвижимости от 20 июля 2005 года № ММ/0644). Годовой план утверждается начальником городского отдела управления земельными ресурсами. План должен быть составлен совместно с прокуратурой.

Мероприятия в рамках муниципального управления земельными ресурсами в отношении физических лиц должны проводиться не чаще одного раза в три календарных года.

3. Обосновать необходимость проведения внеплановых проверок.

Глава муниципалитета или органа местного самоуправления должен обосновать необходимость проведения внеплановых проверок в заявлении в прокуратуру.

Регулярные проверки, связанные с земельными ресурсами, менее эффективны, чем внеплановые проверки.

Существует две причины внеплановых проверок:

- если обнаружены достаточные данные, указывающие на нарушение законов о землепользовании;
- если получена информация от государства, местных органов власти, юридических лиц или граждан, которая свидетельствует о нарушениях.

Любые внеплановые проверки должны быть согласованы с прокуратурой. Сложность этой процедуры снижает эффективность контроля со стороны муниципалитета, когда мероприятие должно быть проведено оперативно.

Заявление в прокуратуру направляется главой муниципалитета или главой местного органа власти. Он должен содержать заявление с информацией о нарушениях Земельного кодекса, которые обосновывают необходимость проведения внеплановых проверок. Если заявление не содержит этой информации, оно не может служить основанием для проведения внеплановой проверки.

4. Не отправлять уведомление обычным письмом.

В законе нет четкого и однозначного перечня возможных способов уведомления субъекта о сроках проведения проверки. Если заказ сделан по почте, представитель корпорации или индивидуального предпринимателя может не явиться на инспекцию. В этом случае аудит не может быть проведен.

Если проверяемым лицом является гражданин, проверка может быть проведена в его отсутствие при условии, что орган муниципального управления земельными ресурсами направит уведомление в установленный срок. Для уведомления гражданина о том, что он должен прибыть на место проверки, используйте такой способ связи или доставки, при котором гражданин получает документальное подтверждение того, что уведомление было доставлено указанному лицу. Например, вы можете отправить заказное письмо или повестку с уведомлением о вручении, или послать телеграмму.

5. Если доступ к объекту не удастся получить, необходимо подать судебный иск.

Если тестируемое лицо отказывается предоставить доступ к объекту для тестирования, вы должны обратиться в суд.

Максимальный штраф для граждан по статье 19.4.1 КоАП - 1 000 рублей.

6. Необходимо заниматься обучением.

Сотрудники, не обученные проведению муниципального землеустройства или занятые другими делами, могут быть не в состоянии в полной мере оценить законность своих действий. Это подтверждают многочисленные судебные решения по искам физических и юридических лиц, оспаривающих действия муниципальных органов управления.

Управление землей должно осуществляться специальным отделом органа местного самоуправления, отвечающим за экономические и имущественные отношения. Должностные лица местных органов власти, осуществляющие управление землями местного самоуправления, должны знать действующее законодательство.

7. Не упускать новые возможности.

Для управления муниципалитетами необходимо использовать новые инструменты. Некоторые муниципалитеты уже перевели свои процедуры муниципального управления в цифровой формат и используют мобильные приложения.

Принцип работы этого приложения прост. Когда муниципальный инспектор по землеустройству прибывает на место, он или она заполняет контрольный список из 10-15 вопросов в мобильном приложении, использует смартфон для определения географического местоположения и делает фотографию. Ответы на контрольный перечень автоматически генерируются и отправляются в базу данных для печати во время плановой проверки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Общих принципах землепользования Российской империи в значительной степени говорится о принудительной экспроприации прав землепользования как форме наказания за сделки с землей. В то же время земельные списки не являются абсолютными, что впервые признается и другими положениями закона.

Когда законодатель указывает причины изъятия земли в связи с общегосударственными или региональными нуждами, то понятие условий изъятия, как "общегосударственные или региональные нужды", не включается. Выбор, размер и местоположение остаются на усмотрение стороны, запрашивающей изъятие.

Эта практика действует свободно и часто очень непринужденно, используя понятие "национальные или местные потребности", часто игнорируя тот факт, что бывшие землепользователи также используют землю для национальных или местных потребностей. В этом документе некоторые авторы подчеркивают, что "если промышленное предприятие, строительное или транспортное агентство подает заявку и предлагает изъять свою землю у любого пользователя, то эта заявка и необходимость такого изъятия будет считаться "национальной или общественной потребностью".

Право на землю может быть прекращено, если земля используется для других целей. Следует отметить, что Конституция не предусматривает процедуру отзыва права пользования землей, которая частично регулируется большинством земельных законов Федеративной Республики.

Особые распоряжения о передаче земельного участка в земельный участок могут быть сделаны с согласия общего собрания членов Министерств. Во время захвата, согласно «Постановлению 1929 года», агентства, организации и учреждения, предоставляющие захваченную землю, должны были компенсировать землепользователям ущерб.

Российская Федерация и ее субъекты управляют и передают принадлежащие им земли. Лицо, которое непосредственно владеет и использует земельный участок, является юридическим лицом, гражданином, которому государство предоставило право пользования, владения или аренды унаследованной земли пожизненно.

На федеральном уровне бесплатная земля предоставляется в соответствии со статьей 39.5 ЗК РФ.

Региональные власти приняли собственные законы, например, о предоставлении земли многодетным семьям. Есть несколько причин, по которым земли можно получить бесплатно.

При этом не следует путать бесплатное предоставление земли с безвозмездным землепользованием. Бесплатное предоставление включает передачу земельного участка в собственность, то есть получатель земли становится собственником земли на безвозмездной основе.

Бесплатное использование относится к временному использованию земли без какой-либо платы. Получатель земли становится землепользователем, а не владельцем.

Однако не везде предоставят землю бесплатно. В соответствии с законодательством Российской Федерации муниципальные образования могут свободно пользоваться землей. Другими словами, в регионе должен быть принят закон о бесплатном пользовании землей. В законе перечислены районы, где земля используется бесплатно.

В других произвольно выбранных муниципалитетах получить участки в бесплатное пользование не представляется возможным.

Наиболее распространенным основанием для получения земли является бесплатное предоставление земли многодетным семьям.

Если в семье 3 и более детей, то можно бесплатно получить участок земли.

Кроме того, согласно изменению критерия, с 1 марта 2015 года граждане должны иметь не только 3 и более детей, но и регистрироваться в качестве нуждающихся в жилье на определенных основаниях.

Отделом по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций и правового обеспечения в соответствии с Планом мероприятий по недопущению принятия государственными регистраторами необоснованных решений о приостановлении (отказе) в предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Управления от 04.08.2017, Протоколом коллегии Управления от 27.11.2018 №К/3-ПР, п.19 Плана Управления на 2020 год и в целях снижения количества необоснованных решений о приостановлении, отказе в осуществлении государственной регистрации и (или) кадастрового учета, недопущения принятия незаконных решений в аналогичных ситуациях проведено изучение практики рассмотрения арбитражным судом и судами общей юрисдикции в 3 квартале 2020 года дел по оспариванию решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Проведенный анализ показал, что во втором квартале вступивших в законную силу решений судов по обжалованию приостановлений (отказов), действий по государственной регистрации, кадастровому учету, вынесенных в пользу - 12, вынесенных не в пользу Управления, – 4 (о признании незаконными приостановлений (отказов) осуществления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, действий по государственной регистрации и кадастровому учету):

В третьем квартале вступило в законную силу 31 решение суда: по 4 судебным делам - не в пользу Управления, по 22 делам - в пользу Управления, прекращено производство по 12 делам.

В последние годы правила, регулирующие владение, пользование и распоряжение землей, часто менялись.

Чтобы избежать различных проблем, владельцам земли важно быть в курсе последней информации от своих законодателей.

1. Владельцы несут ответственность за плодородие своей земли.

11 августа 2020 года вступил в силу новый закон, устанавливающий новый порядок обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения (Федеральный закон № 308-ФЗ от 31 июля 2020 года).

Бюджетные учреждения, входящие в состав Министерства сельского хозяйства России, проводят регулярные обследования для проверки качества сельскохозяйственных земель.

На основании результатов исследования владельцу представляется план основных мероприятий по восстановлению плодородия почвы. Им также будут предоставлены пестициды и техника, необходимые для работы.

Закон требует от землевладельцев обеспечить доступ на свою землю для таких проверок и выполнять все требования государственных органов по восстановлению плодородия земли.

Следует отметить, что в случае несоблюдения требований по восстановлению качества земли на землевладельцев будут наложены крупные штрафы в размере от 20 000 до 50 000 рублей (ст. 2.8.7 КоАП РФ).

Обратите внимание, что это новое правило не распространяется на владельцев земли для ведения садоводства и огородничества; оно касается тех, кто имеет собственные участки из категории сельскохозяйственных земель за пределами СНТ.

2. Федеральные дороги могут быть проложены на частной земле.

В связи с этим Росреестр на своем официальном сайте выпустил предупреждение для всех владельцев земельных участков. Это означает, что если земельные участки, находящиеся в собственности, не будут обследованы, то они могут быть использованы для прокладки важных федеральных, региональных и местных линейных объектов (дорог, линий связи, трубопроводов и т.д.).

Для многих землевладельцев новые поправки к Земельному кодексу 2020 года являются новыми. Поправка коренным образом меняет порядок землепользования граждан и накладывает на него определенные ограничения.

Согласно новому приказу, граждане, владеющие землей и еще не зарегистрировавшиеся в Государственном кадастре, должны пройти обязательную регистрацию в ЕГРН (единый реестр налогоплательщиков) и получить соответствующие документы.

После принятия последней поправки владельцы земли рискуют потерять свою собственность. Территории, которые не зарегистрированы в земельном кадастре или были зарегистрированы не менее пяти лет назад, должны быть официально зарегистрированы в новой базе данных ЕГРН. Если владелец не выполнит это требование, земля будет передана муниципалитету для отчуждения.

Тогда будет сложно разрешить ситуацию и вернуть участок, что можно сделать только через суд. Важно также отметить, что участки, зарегистрированные до 2012 года, не включены в Государственный земельный реестр.

Органы местного самоуправления имеют право разрабатывать только законы о проверках. Он не обязан выносить какие-либо предписания, постановления, представления или решения на основании составленного закона об инспекции. Это прерогатива государственных органов. В акте проверки должна быть четко изложена информация о наличии выявленного нарушения. Копия этого акта должна быть направлена в офис земельного надзора штата.

Плановые проверки соблюдения Земельного кодекса проводятся на основании ежегодного плана (письмо Роснедвижимости от 20 июля 2005 года № ММ/0644). Годовой план утверждается начальником городского отдела управления земельными ресурсами. План должен быть составлен совместно с прокуратурой.

Росреестр начал процесс исключения из земельного кадастра земельных участков, которые были зарегистрированы до 1 марта 2008 года и права на

которые еще не зарегистрированы. Когда земельный участок снимается с учета, им может распоряжаться местная администрация по своему усмотрению.

В дополнение к вышесказанному, Правительство Российской Федерации планирует вовлечь в оборот путем предоставления муниципалитетам права сдавать в аренду заинтересованным сельхозпроизводителям не востребовавшие (нераспределенные) земельные доли, принадлежащие пайщикам бывших колхозов или совхозов. До 1 января 2025 года "молчаливые пайщики" и их наследники будут планируют иметь возможность зарегистрировать свои права. В противном случае с 1 января 2025 года предлагается инициировать механизм приобретения права муниципальной собственности на такие земли в соответствии с установленными процедурами в отношении бесхозных объектов.

Для многих землевладельцев поправки к Земельному кодексу 2020 года являются новыми. Поправка коренным образом меняет порядок землепользования граждан и накладывает на него определенные ограничения.

Согласно новому приказу, граждане, владеющие землей и еще не зарегистрировавшиеся в Государственном кадастре, должны пройти обязательную регистрацию в ЕГРН (единый реестр налогоплательщиков) и получить соответствующие документы.

После принятия последней поправки владельцы земли рискуют потерять свою собственность.

Мероприятия в рамках муниципального управления земельными ресурсами в отношении физических лиц должны проводиться не чаще одного раза в три календарных года.

Далее дано несколько рекомендаций, которые помогут соблюсти закон:

1. Не нужно выходить за рамки полномочий органов местного самоуправления.

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся удержание земель, рекультивация земель для городских нужд и создание с учетом требований федерального законодательства,

касающихся правил землепользования. Разработка и реализация территориального развития городских и сельских поселений, территорий других центральных городов, местных планов землепользования и охраны, а также других полномочий для решения важных местных вопросов в области использования и охраны земель.

2. Не нарушать периодичность плановых проверок.

Утвержден ежегодный план проверок правообладателей земельных участков, расположенных в границах субъекта Российской Федерации. В связи с этим требование о периодичности проведения плановых проверок соблюдения требований земельного законодательства действует только в субъекте Российской Федерации.

3. Обосновывать необходимость внеплановых проверок.

Внеплановая проверка осуществляется в следующих случаях при выявлении нарушений правил пользования земельными участками.

4. Не направлять извещения обычными письмами, так как необходимо быть осведомленным, что пользователь земельного участка получил направленное ему письмо.

5. Необходимо заниматься подготовкой кадров. Только квалифицированный и грамотный специалист сможет законодательно верно оценить ситуацию.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные источники

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.: по сост. на 01 июля 2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ(ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). Статья 271. Право пользования земельным участком собственником недвижимости.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ(ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости.

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 11.10.2018). Статья 7.34. пользование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность.

2. Научная и учебная литература

6. Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах. М.: Проспект, 2018. 128 с.

7. Аверьянова, Н.Н. Земельное право. Практикум / Н.Н. Аверьянова. - М.: Проспект, 2018. - 234 с.
8. Андреев, Ю.Н. Земельное право: вопросы и ответы / Ю.Н. Андреев. - М.: Юриспруденция, 2018. - 418 с.
9. Анисимов А. П., Мельников Н. Н. Земельное право России. Практикум. Учебное пособие для академического бакалавриата. М.: Юрайт, 2016. 259 с.
10. Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России. Учебное пособие. М.: Юрайт, 2016. 240 с.
11. Боголюбов С. А., Галиновская Е. А., Жариков Ю. Г. Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие. М.: Проспект, 2018. 208 с.
12. Боголюбов, С.А. Земельное право. Учебник для академического бакалавриата / С.А. Боголюбов. - М.: Юрайт, 2016. - 446 с.
13. Боголюбова С. А., Галиновская Е. А., Жариков Ю. Г. Земельное право. Учебник. М.: Проспект, 2018. 376 с.
14. Болтанова Е. С. Земельное право. М.: ДРОФА, 2016. 448 с.
15. Болтанова, Е.С. Земельное право: Курс лекций / Е.С. Болтанова. - М.: ИНФРА-М, 2018. - 173 с.
16. Веденин, Н.Н. Земельное право / Н.Н. Веденин. - М.: Юриспруденция; Издание 4-е, перераб. и доп., 2015. - 192 с.
17. Великанова, С. Е. Земельное право. Ответы на экзаменационные билеты / С.Е. Великанова. - М.: Научная книга, 2018. - 297 с.
18. Волкова, Т.В. Земельное право. Учебное пособие для бакалавров / Т.В. Волкова. - М.: Дашков и К°, 2019. - 412 с.
19. Галенко Н. Н., Шустова Н. С. Земельное право. Учебное пособие. М.: Феникс, 2017. 154 с.
20. Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. М.: ИЗиСП, ИНФРА-М, 2015. 272 с.
21. Голиченков, А.К. Земельное право России. Практикум / А.К. Голиченков. - М.: Городец, 2018. - 949 с.

22. Грачева О.С., Романова А.А. Особенности юридической ответственности за земельные правонарушения: учебное пособие / под ред. О.С. Грачевой. Москва: РУСАЙНС, 2019. 48 с.
23. Ерофеев Б. В. Земельное право. Учебник для СПО. М.: Юрайт, 2019. 496 с.
24. Ерофеев, Б. В. Земельное право России / Б.В. Ерофеев. - М.: Профобразование, 2016. - 752 с.
25. Ершов, В.А. Всё о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа Ферлаг, 2019. - 113 с.
26. Жариков, Ю. Г. Земельное право России / Ю.Г. Жариков. - М.: КноРус, 2018. - 480 с.
27. Жмурко С.Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. М.: Редакция "Российской газеты", 2019. Вып. 10. 160 с.
28. Жмурко С.Е. Земельный участок: финансовая сторона владения. М.: Редакция "Российской газеты", 2018. Вып. 20. 144 с.
29. Земельное право. Шпаргалка. М.: Окей-книга, 2017. 32 с.
30. Игнатьева И. А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики. Право и практика. Учебное пособие. М.: Проспект, 2019. 368 с.
31. Ковалева, И. С. Земельное право. Курс лекций / И.С. Ковалева. - М.: Книжный мир, 2017. - 128 с.
32. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 784 с.
33. Копилян В. А. Земельное право. Конспект лекций. М.: Феникс, 2017. 176 с.
34. Копилян, Вадим Анатольевич Земельное право. Конспект лекций / Копилян Вадим Анатольевич. - М.: Феникс, 2017. - 290 с.

35. Краснова, И.О. Земельное право. Учебник для бакалавров / И.О. Краснова. - М.: Юрайт, 2017. - 475 с.
36. Краснова, И.О. Земельное право. Элементарный курс / И.О. Краснова. - М.: Юристъ; Издание 2-е, перераб. и доп., 2019. - 270 с.
37. Красов О. И. Земельное право. Учебник. М.: Инфра-М, 2017. 560 с.
38. Крассов О. И. Земельное право в странах Ближнего Востока. М.: Инфра-М, Норма, 2017. 384 с.
39. Крассов О.И. Земельное и имущественное право в странах общего права: монография. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2015. 416 с.
40. Липски С.А. Земельное право. Учебник. М.: КноРус, 2017. 344 с.
41. Лунева Е.В. Правовой режим земельных участков в особо охраняемых природных территориях. М.: Статут, 2018. 159 с.

3. Материалы практики

42. О практике рассмотрения судами жалоб в порядке статьи 125 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10.02.2009 г. № 1 по сост. на 09 февраля 2012 г. // Российская газета. – 18.02. 2009. – № 4851.
43. Решение Курского районного суда № 2-328/2020 2-3465/2019 от 18 августа 2020 г. по делу № 2-328/2020 [Электронный ресурс] // Судакт: сайт. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения 03.05.2021).
44. Апелляционное постановление Курского районного суда № 22-К-2114/13 22К-2114/2013 от 20 ноября 2020 г. по делу № 22К-2114/2013 [Электронный ресурс] // Судакт: сайт. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения 05.05.2021).
45. Апелляционное постановление Поныровского районного суда (Курская область) № 22к-4293/17 22к-4293/2017 от 03 сентября 2011 г. по делу № 22к-4293/2017 [Электронный ресурс] // Судакт: сайт. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения 04.05.2021).

46. Апелляционное постановление Большесолдатского суда (Курская область) № 22-3133/2017 от 31 января 2019 г. по делу № 22-3133/2017 [Электронный ресурс] // Судакт: сайт. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения 07.05.2021).