

image not found or type unknown



Защита прав на землю - защита правомочий и интересов собственника земельного участка или землепользователя.

Так ж можно отметить земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Перечислим способы защиты прав на земельные участки

1. Признание права на земельный участок. Осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить гос. регистрацию права на землю или сделки с землей.

2. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на участок. Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях:

- признания судом недействительным акта исполнительного органа гос. власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на участок;
- самовольного занятия земельного участка;
- в иных предусмотренных ФЗ случаях.

3. Пресечение действий, нарушающих право на участок или создающих угрозу его нарушения. Действия, нарушающие права на землю граждан и юр лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

- признания недействительными в судебном порядке не соответствующих законодательству актов исполнительных органов гос. власти или органов местного самоуправления. Убытки, причиненные гражданину или юр лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юр. лица акта исполнительного органа гос. власти или органа местного самоуправления, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством;

- приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов гос. власти или органов местного самоуправления;
- приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством РФ;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

4. Возмещение убытков. Убытки, причиненные нарушением прав собственников участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений или сносу незаконно возведенных, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

В случаях изъятия участков, в том числе путем их выкупа, для гос. или муниципальных нужд, собственникам (землепользователям и землевладельцам) в соответствии со ст.63 ЗК РФ гарантируется:

- предоставление равноценных участков или возмещение рыночной стоимости изъятых участков;
- возмещение стоимости жилых и иных зданий, сооружений, находящихся на изымаемых участках;
- возмещение в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

В юридической литературе различают 3 категории споров, возникающих из земельных отношений:

1. Земельные споры, связанные с нарушением или оспариванием прав граждан, юр. лиц на землю, включая право владения, пользования и распоряжения землей. Они возникают по поводу земли в связи с отказом предоставления участка, его

изъятием, ограничением прав на землю, нарушением границ землепользования и в других случаях, когда нарушено субъективное право лица. Спор может возникнуть и в связи с тем, что лицо заблуждалось в отношении своего действительного права.

2. Земельно-имущественные споры, связанные не только с нарушением земельных прав, но и с возмещением убытков, вреда, вызванных этим нарушением.

3. Имущественные споры, возникающие из земельных отношений. Здесь нет спора о праве на землю, а рассматриваются имущественные споры по поводу пользования и распоряжения землей. Например, спор о размере убытков и их возмещении при изъятии земель для гос. и общественных нужд. Правомерность изъятия не оспаривается, но прежний собственник, землевладелец не согласен с определением размера убытков.

36. Права собственности на землю

Рассмотрим понятие «права собственности на землю» можно включить:

- институт российского земельного права, нормы которого содержатся в Конституции РФ (ст. 8, 9, 36 и др.), ГК РФ, ЗК РФ, в законах и подзаконных актах. Для института права собственности на землю характерно сочетание двух признаков: экономического и экологического, которые находятся в тесном взаимодействии;
- земельное правоотношение, в котором выступают как субъекты права собственности, так и иные лица, являющиеся носителями земельных прав и обязанностей;
- субъективные правомочия собственников земли (право на совершение определенных действий и на бездействие, на требование к другим лицам и на защиту, на взыскание убытков);
- юридический факт, порождающий определенные правоотношения как для собственников, так и для иных лиц.

Право собственности на землю в объективном смысле представляет собой институт земельного права, нормы которого регулируют статику земельных волевых отношений собственности как состояние принадлежности участков земли.

Также можно отметить что эти нормы содержатся и в других отраслях российского законодательства. При этом, если в земельном праве формулируется «конструкция» права собственности на землю, то в иных отраслях права содержатся нормы, обеспечивающие эту конструкцию.

Право собственника на землю в субъективном смысле - это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу хозяйственной деятельности собственника.

В практике и теории земельного права под «правом собственности на землю» понимается право в субъективном смысле, включающее в себя три правомочия - владение, пользование и распоряжение.

Для всех форм собственности характерен единый набор правомочий, но содержание и объем их различны.

1. Владение- основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда России.

В отличие от владения обычным имуществом, владение землей представляет собой определенную условность, поскольку земля неперемещаемая и господство на ней ограничено.

Право владения в натуре (на местности) объективно проявляется лишь в возведении межевых линий и пограничных знаков, охраняемых законом, в возведении заборов, строений и сооружений, которые в случае неправомерного возведения подлежат сносу за счет виновных лиц.

2. Пользование- это допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для иных целей удовлетворения потребностей общества. Оно выражается в двух основных формах: во-первых, право собственника по использованию земельного участка и способ, которым допустимо реализовать право собственника; во-вторых, в форме свободного хозяйствования на земле путем возведения строений и сооружений, осуществления мелиоративных работ и т.п. Однако свободное

хозяйствование на земле предусматривает два ограничения: не должно наносить ущерба окружающей среде и законным интересам других лиц. Общее правило — рациональная организация земель, защита земель от процессов разрушения.

3. Распоряжение- это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу этого объекта (право продавать землю, обменивать ее, дарить и т.д.). У владельца-несобственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

Так ж распоряжение землей может выражаться в трех основных формах:

- изменение фактического состояния земли (земельного участка), которое влечет за собой изменение его юридического статуса (освоение земельного участка под огороды влечет за собой присвоение этому участку положения сельскохозяйственного угодья);
- изменение правового режима земель (частный собственник не вправе менять целевое назначение – связано со льготами в части размера поземельных платежей, идущих в пользу государства);
- изменения в составе лиц, являющихся собственниками земельных участков в процессе, во-первых, предоставления земельных участков в собственность, аренду и пользование, осуществляемого с соблюдением установленных процедур; во-вторых, изъятия земельных участков; в-третьих, обмена земельных участков между субъектами права собственности.

По действующему земельному законодательству, например, собственнику земельной доли принадлежит право выбора одного из десяти вариантов ее распоряжения: передача в аренду, дарение, передача по наследству, продажа, внесение в уставной капитал с правом или без права получения обратно, передача на условиях пожизненной ренты или пожизненного содержания, обмен на земельную долю в другом хозяйстве, получение земельного участка в счет доли для ведения личного подсобного или крестьянского хозяйства.

Перечисленные три правомочия права собственности на землю в субъективном смысле встречаются в нормах различных отраслей права:

- в нормах государственного права;
- в нормах административного права устанавливаются правомочия министерств и ведомств по управлению государственными предприятиями;

- в нормах гражданского права закрепляются порядок реализации прав наследования земли, ее купли-продажи, залога и других сделок с землей;
- в нормах финансового права определяются правила финансирования мероприятий по использованию земель, применения финансово-правовых санкций при реализации отношений собственности на земельные участки и т.п.;
- в нормах уголовного права устанавливается ответственность за самовольное занятие земельных участков, нарушение правил владения и пользования ими (выращивание наркотик содержащих культур, нарушение правил безопасности при использовании угодий и т.п.), правил при сделках с земельными участками и др.