

**Автономная некоммерческая организация высшего образования  
«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Кафедра юриспруденции  
Форма обучения: очно-заочная

**ВЫПОЛНЕНИЕ  
ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
Земельное право**

---

Группа

*Ер20Ю111в*

Студент

Третьяков О.О.

МОСКВА 2023

**Практическое задание**

## **Задача 1.**

Т. обратилась в суд с иском о признании за ней права собственности на земельный участок площадью 1187 кв. м., расположенный по адресу: <адрес>.

В обоснование требований указала, что на основании решения Всеволожского городского суда Ленинградской области от 25.11.2008 она является собственником жилого дома по данному адресу.

17.06.2009 произведена государственная регистрация права собственности на дом. 20.05.2009 она обратилась в УФРС по СПб и ЛО с целью регистрации права собственности на земельный участок, однако в регистрации было отказано по причине недостаточности документов. Истица полагает, что имеются основания для признания за ней права собственности на земельный участок.

Суд признал исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению. Какие основания послужили для признания исковых требований!

### **Ответ:**

Удовлетворяя исковые требования, суд сослался на п. 9.1 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации" N 137-ФЗ, в соответствии с которым если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного Кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской

Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, по которому предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается, предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев если, в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Суд сослался и на положения статьи 59 ЗК РФ, которая предусматривает признание права в качестве способа защиты права, на наличие сведений в похозяйственной книге о предоставлении истице земельного участка площадью 0,15 га для ведения личного подсобного хозяйства и результаты обмера и границ земельного участка согласно кадастровому плану.

Приведённые примеры из судебной практики свидетельствуют о том, что суды в основном правильно применяют нормы материального права при разрешении споров о признании права собственности на земельные участки в порядке приватизации.

Однако при разрешении споров о праве на земельный участок суды не всегда отражают информацию необходимую для регистрации прав на недвижимое имущество, т.е. решение суда должно содержать описание земельного участка как объекта недвижимого имущества, вид регистрируемого права. На необходимость исполнения данных требований указано в Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а так же в постановлении Пленума Верховного Суда РФ "О судебном решении".

Кроме того, в иных случаях суды, отказывая в иске о признании права собственности на земельный участок, указывают на отсутствие межевого дела и кадастрового плана, при этом решения судов не содержат выводов о наличии субъективного права истца. При этом суды не учитывают, что по смыслу Федерального закона "О государственном земельном кадастре" и Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" при отсутствии правоустанавливающих документов земельный участок не может быть

поставлен на кадастровый учёт. В связи с чем, при разрешении спора о праве на земельный участок судам необходимо в мотивировочной части решения указывать выводы о наличии или отсутствии субъективного права истца на спорный земельный участок, а не ограничиваться указанием на отсутствие постановки спорного участка на кадастровый учёт.

Доказательствами наличия фактического пользования могут являться материалы органов технической инвентаризации (технический паспорт жилого помещения), в которых указаны размер и обозначены границы земельного участка (как по документам, так и фактически используемого). Факт существования объекта на земельном участке может быть подтверждён документами, указанными в статье 25.3 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" N 122-ФЗ.

При этом судам следует учитывать при разрешении спора о праве на земельный участок действие закона, регулирующего правоотношения на момент возникновения спора, а при постановке на кадастровый учёт и регистрации права действие законов, устанавливающих порядок постановки на учёт и регистрации права на момент совершения указанных действий.

Вместе с тем отличительной чертой искового производства является спор о праве. Органы, занимающиеся постановкой объектов недвижимости на кадастровый учёт и органы, производящие регистрацию прав на недвижимое имущество, не являются субъектами правоотношений при разрешении спора о праве на земельный участок.

Согласно ст. 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" решение суда, установившее права на недвижимое имущество, будет являться основанием для обращения заинтересованных лиц с заявлением о государственной регистрации. Однако и в этом случае регистрация может быть произведена в порядке, предусмотренном законом, то есть при предъявлении документа удостоверяющего личность, письменного заявления, документа об оплате регистрации, плана объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера и др.

Особенно следует обратить внимание судов на особенности при разрешении споров о праве на земельный участок, возникающих из семейно-правовых отношений.

1. При разрешении спора в отношении земельного участка, право собственности на который возникло в административно-правовом порядке (п. 2 ст. 8 ГК РФ), помимо положений Семейного кодекса РФ необходимо руководствоваться также гражданским и земельным законодательством.

2. Выделение одному из супругов земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования либо пожизненного наследуемого владения в период брака и его приватизация в период брака ведёт к образованию общей совместной собственности супругов на этот земельный участок.

3. Приватизация земельного участка в период брака, но в отношении земельного участка, находившегося в пользовании одного из супругов до регистрации брака, не ведёт автоматически к образованию общей совместной собственности на этот земельный участок. В указанной ситуации возникновение права на земельный участок зависит от принадлежности строения и времени его возведения на этом земельном участке - до приватизации, в процессе либо после её завершения.

4. Земельный участок, выделенный в собственность в период брака, в том числе и безвозмездно, одному из супругов как лицу, имеющему соответствующую льготу, не переходит в отдельную собственность, на такие земельные участки распространяется законный режим имущества супругов.

При этом отсутствие регистрации права на спорный земельный участок не может являться основанием для отказа в иске второму супругу о признании права на земельный участок, так как ответчик, злоупотребляя своим правом, создаёт умышленно препятствия для реализации законных прав второго супруга.

Наряду с правом собственности земельные участки могут принадлежать гражданам и на ином праве: праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения. По закону исключено любое распоряжение земельными участками на указанном праве, они не могут

включаться в состав имущества супругов и быть предметом спора при разделе их общего имущества. В то же время суд вправе определить по иску любого из них порядок пользования такими земельными участками.

## **Задача 2**

Главный специалист отдела землепользования и охраны земель муниципального образования города «Энск» вынес постановление о привлечении гр-на «П» к административной ответственности за загрязнение земельного участка, находящегося в его собственности. Одновременно должностное лицо муниципального образования обязал гражданина «П» привести земельный участок в первоначальное состояние. Правомерно ли решение муниципального служащего?

### **Ответ:**

Данная ситуация входит в юрисдикцию Земельного кодекса, а обязательные, к исполнению действия, для регулирования подобных случаев, описаны в статье 72 ЗК РФ, а именно в пунктах 4, 5, 7:

4. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора.

5. В срок не позднее пяти рабочих дней со дня поступления от органа местного самоуправления копии акта проверки, указанного в пункте 4 настоящей статьи, орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть указанный акт и принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и направить копию принятого решения в орган местного самоуправления.

6. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, законодательством субъекта Российской Федерации. Таким образом, действия муниципального служащего неправомерны.

### **Задача 3**

ООО «Знаменское» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Администрации с/п Глотовского Знаменского района Орловской области в заключение договора купли-продажи 47 земельных долей размером 9,8 га каждая в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 57:02:0000000:99, площадью 18914000 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, местоположение: Орловская область, Знаменский район, с/п «Глотовское», ТНВ «Ленинское знамя» и об обязанности администрации в порядке п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем заключения с ним договора купли-продажи на указанные 47 земельных долей по цене, определяемой как произведение 15 % кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади приобретаемых земельных долей. Решением Арбитражного суда Орловской области заявленные требования удовлетворены. Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано. Укажите основания в соответствии с которыми решение суда первой инстанции отменено?

См.: Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 21.05.2015 No Ф10-898/2015 по делу No А48-1218/2014 Требование: О признании незаконным отказа в заключении договора купли-продажи земельных долей в праве общей

долевой собственности на земельный участок, обязанности устранить нарушения путем заключения договора. Обстоятельства: Ответчик отказал истцу в покупке долей со ссылкой на отсутствие документов, подтверждающих факт использования истцом спорного участка: сведений об уплате земельного налога или иных платежей, договора аренды земельного участка.

### **Ответ**

Согласно п. 4 ч. 3 ст. 1, Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", продажа земельных долей, земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется на основе принципа преимущественного права покупки доли другими участниками долевой собственности, либо использующими этот земельный участок сельскохозяйственными организациями или гражданами - членами крестьянского (фермерского) хозяйства.

В силу п. 4 ст. 12 Закона N 101-ФЗ, в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

В п. 4 письма Минэкономразвития от 25.11.2011 N Д23-4894 разъяснено, что в случае если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали находящийся в общей долевой собственности земельный участок по основаниям, предусмотренным, действовавшими на соответствующий момент требованиями закона (например, на условиях договоров аренды или безвозмездного срочного пользования и др.), факт использования этого земельного участка подтверждается соответствующими документами, а в случае



если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали находящийся в общей долевой собственности земельный участок без оформления соответствующих правоотношений в надлежащей форме, в орган местного самоуправления, уполномоченный на принятие решения о предоставлении земельных долей или земельных участков на льготных условиях, могут быть представлены любые материалы, подтверждающие такое использование (например, сведения об уплате земельного налога или иных платежей за землю, сведения о расходах в связи с обработкой земельного участка и внесением удобрений, проведением посевных работ и др.)

Оценив представленные обществом доказательства фактического использования земельного участка с кадастровым номером 57:02:0000000:99, суд апелляционной инстанции обоснованно посчитал, что справка администрации от 06.06.2013 N 248 не является таким доказательством, так как в ней конкретно не указано, какие полевые севообороты обрабатываются ООО "Знаменское"; сведения о сборе урожая за 2012 год, сведения об итогах сева под урожай за 2012 год, акт от 30.04.2012 о расходовании удобрений, договоры страхования урожая сельскохозяйственных культур также с достоверностью не свидетельствуют об их отношении к земельному участку.

В связи с тем, что в материалах дела отсутствуют надлежащие доказательства свидетельствующие о том, что ООО "Знаменское" использует земельный участок с кадастровым номером 57:02:0000000:99 в своей сельскохозяйственной деятельности, а также документы, подтверждающие принадлежность обществу долей на праве собственности или ином праве в данном земельном участке, суд апелляционной инстанции пришёл к обоснованному выводу, что на момент обращения общества в администрацию, с заявлением о приобретении 47 земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 57:02:0000000:99 не было соблюдено одно из предусмотренных п. 4 ст. 12 Закона N 101-ФЗ «Особенности совершения сделок с долями», обязательных условий, а именно :

- не было представлено документов, подтверждающих использование земельного участка, в котором планируется осуществить продажу земельных долей.

В связи с этим Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.12.2014 по делу №А48-1218/2014 оставлено без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.