Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВПО «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический факультет

кафедра земельного, трудового и экологического права

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ**

**Методические указания по проведению практических занятий обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»**

**(квалификация (степень) бакалавр)**

**форма обучения (очная, заочная)**

Краснодар

КубГАУ

2016

**Составитель:** Э.А. Гряда

**Методические указания по проведению практических занятий обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция» (квалификация (степень) бакалавр) по дисциплине «Земельные споры»** / сост. Э.А.Гряда. – Электронный ресурс, 2016. – 64 с.

Методические рекомендации содержат задания к практическим занятиям по дисциплине «Земельные споры» и необходимые рекомендация для их выполнения.

Предназначено для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция» (квалификация (степень) бакалавр) юридического факультета.

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского государственного агарного университета, протокол № 8 от 18.04.2016 года.

|  |
| --- |
| © Э.А. Гряда, сост., 2016 |
| © ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет», 2016  |

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ**……………………………………………………………….... 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ И ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ» …….…………………..

**2. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ………………………………………………..**3. ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ………………………….......................... | 4662 64  |

**ВВЕДЕНИЕ**

Целью освоения дисциплины «Земельные споры» является формирование комплекса знаний о разрешении земельных споров.

 Задачи:

- формирование, развитие и закрепление у обучаемых знания о предмете, методе и принципах правового регулирования рассмотрения земельных споров по законодательству РФ,

- уяснение представлений о специфике рассмотрения земельных споров, их классификации, способах защиты прав участников земельных правоотношений,

- знание имеющихся научных дискуссий, ведущихся в этой области, а также ознакомление студентов с действующим законодательством согласно программе настоящего курса, материалами судебной практики формирующейся в данной сфере.

Дисциплина «Земельные споры» относится к дисциплинам по выбору вариативной части профессионального цикла ОП подготовки обучающихся по направлению 40.03.01«Юриспруденция», профиль: гражданско-правовой.

Для успешного освоения дисциплины необходимы знания по предыдущим (смежным) дисциплинам:

- административное право,

- гражданское право,

- земельное право.

Дисциплина может быть использована в НИР, подготовке выпускной квалификационной работы бакалавра.

**1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ И ЗАДАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЗЕМЕЛЬНЫЕСПОРЫ»**

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ**

**для очной формы обучения №1,2**

**Тема: «Понятие и виды земельных споров, особенности порядка их разрешения».**

Понятие и причины возникновения земельных споров.

История развития законодательства о порядке разрешения земельных споров.

Виды земельных споров.

Порядок разрешения земельных споров.

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

**Рекомендуемая литература**

**Основная литература:**

1.Земельные споры: учебное пособие / Кубанский ГАУ; А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда и др.; под общ. ред. Э.А. Гряда. - Краснодар : КубГАУ, 2015. – 231 с. - ISBN 978-5-94672-863-8. Электронный каталог научной библиотеки Кубанского ГАУ, <http://elib.kubsau.ru/MegaPro/Web>.

1. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 030900 юриспруденция (квалификация (степень) «бакалавр») / Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 c. Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.

**Дополнительная литература:**

1. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3.
2. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 5-е изд., перераб. и доп. - М: Юрайт, 2013. – 376 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-2182-3; 978-5-9692-1385-2. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
3. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 4-е изд., перераб. и доп. - М: ЮРАЙТ, 2012. – 380 с. - (Основы наук). - ISBN 978-5-9916-1705-5. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
4. Земельное право РФ (общая часть) [Электронный ресурс]: конспект лекций/ Бышков П.А., Кирсанов А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М: Российский университет дружбы народов, 2012.— 52 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22173>.
5. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2011.— 316 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1312>.

**Основные нормативные правовые акты и судебная практика**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

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

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

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

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

О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - № 5. -2005.

**1. Анализ конкретных ситуаций (кейс-метод)**

**Задача №1.** Гражданин П. является собственником помещения в жилом доме (1/10), которое он приобрел по договору купли-продажи. П. обратился к совладельцам объекта недвижимости с предложением совместного обращения в органы власти для приобретения прав на земельный участок, однако получил отказ. Продавцу земельный участок принадлежал на праве постоянного бессрочного пользования.

Решите спор.

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

**2. Дискуссия**.Дискуссия на тему «Причины возникновения земельных споров». Цель дискуссии – выявить максимально возможное количество причин земельных споров и определить методы их устранения.

**3. Обсуждение докладов (рефератов).**

Предлагаемая тематика докладов:

1. Основные исторические этапы развития законодательства о порядке разрешения земельных споров.

2. Рассмотрение земельных споров третейскими судами.

3. Правовые проблемы применения законодательства об исполнении судебных решений по земельным спорам.

4. Способы защиты права собственности на земельный участок.

Тема №1. **«Основные исторические этапы развития законодательства о порядке разрешения земельных споров»** направлена на усвоение основных теоретических положений о понятии и видах земельных споров и получение углубленных знаний об истории развития законодательства, регулирующего данные отношения.

Тема №2. **«Рассмотрение земельных споров третейскими судами»** предполагает не только исследование особенностей разрешения земельного спора третейским судом, но и теоретическое обоснование необходимости наделения их подобной компетенцией на основе анализа Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 года № 10-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации», статьи 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации».

Тема 3. **«Правовые проблемы применения законодательства об исполнении судебных решений по земельным спорам»** предполагает применение знаний, полученных не только при изучении дисциплины «Земельные споры», но и гражданского процессуального законодательства. Межотраслевой характер исследования развивает способность обучающихся к выработке комплексных решений поставленных проблем, в частности предложений по совершенствованию законодательства и повышению эффективности исполнения исполнительных документов имущественного характера.

Тема 4. **«Способы защиты права собственности на земельный участок»** предполагает получение углубленных знаний о способах защиты права собственности и определение соотношения понятий «разрешение земельных споров» и «способы защиты гражданских прав». Предлагаемая тема обусловлена актуальностью вопроса и необходимостью исследования способов защиты при возникновении споров, связанных с нарушением прав собственника земельного участка.

**Предлагаемая тематика** **рефератов.**

1. Теоретические основы классификации земельных споров.

2. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации о компетенции третейских судов по рассмотрению земельных споров.

3. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам практики применения земельного законодательства.

Тема №1. **«Теоретические основы классификации земельных споров»** предполагает рассмотрение основных научных концепций классификации земельных споров по различным основаниям.

Тема №2. **«Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации о компетенции третейских судов по рассмотрению земельных споров»** предполагает анализ Постановлений Конституционного Суда Российской Федерации по рассматриваемому вопросу и определение их правового значения при реализации норм земельного и смежных отраслей права, определяющих особенности разрешения земельных споров.

Тема №3. **«Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам практики применения земельного законодательства»** предполагает анализ материалов правоприменительной деятельности Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по рассматриваемому вопросу и определение их правового значения при реализации норм земельного и смежных отраслей права, определяющих особенности разрешения земельных споров.

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ**

**для очной формы обучения №3,4**

**для заочной формы обучения №1**

**Тема: «Споры, возникающие вследствие изменения правового режима земельных участков».**

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

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

Споры, связанные с изменением вида разрешенного использования земельного участка.

Споры об оспаривании установленного вида разрешенного использования земельного участка.

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

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

**Рекомендуемая литература**

**Основная литература:**

1.Земельные споры: учебное пособие / Кубанский ГАУ; А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда и др.; под общ. ред. Э.А. Гряда. - Краснодар : КубГАУ, 2015. – 231 с. - ISBN 978-5-94672-863-8. Электронный каталог научной библиотеки Кубанского ГАУ, <http://elib.kubsau.ru/MegaPro/Web>.

1. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 030900 юриспруденция (квалификация (степень) «бакалавр») / Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 c. Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.

**Дополнительная литература:**

1. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3.
2. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 5-е изд., перераб. и доп. - М: Юрайт, 2013. – 376 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-2182-3; 978-5-9692-1385-2. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
3. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 4-е изд., перераб. и доп. - М: ЮРАЙТ, 2012. – 380 с. - (Основы наук). - ISBN 978-5-9916-1705-5. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
4. Земельное право РФ (общая часть) [Электронный ресурс]: конспект лекций/ Бышков П.А., Кирсанов А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М: Российский университет дружбы народов, 2012.— 52 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22173>.
5. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2011.— 316 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1312>.

 **Основные нормативные правовые акты и судебная практика:**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря.

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

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

О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ // СЗ РФ. 2004. №52 (часть 1). Ст. 5276.

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

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - № 5. -2005.

**1. Анализ конкретных ситуаций (кейс-метод)**

**Задача №1.** Индивидуальный предприниматель А. обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения администрации муниципального образования об отказе в изменении вида разрешенного использования земельных участков с «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства» на «для строительства многоквартирных жилых домов» и устранении допущенных нарушения прав и законных интересов заявителя.

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

Правомерен ли в данном случае отказ Администрации?

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

Обоснуйте свой ответ.

**Задача №2.** Закрытое акционерное общество обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Администрации муниципального образования в предоставлении части земельного участка, расположенной под принадлежащим обществу объектом недвижимости и обязании Администрации заключить с обществом договор купли-продажи указанной части.

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

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

Дайте общую характеристику понятия «часть земельного участка».

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

Аргументируйте позицию «за» и «против».

**Список рекомендуемых источников к решению данной задачи, в том числе нормативных правовых актов в действующей редакции:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301

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

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ // СЗ РФ. РФ. 2002. № 4. Ст. 251

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017

 Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.

Гряда Э.А. К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков // Законы России, опыт, анализ, практика. - 2011. - № 2.

 Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Споры о правах на земельные участки. Комментарии, судебная практика, официальные разъяснения, образцы документов / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2012.

**2. Дискуссия.** Дискуссия на тему «Соотношение понятия «категория земель» и «вид разрешенного использования земельного участка». Цель дискуссии – теоретическое обоснование соотношения рассматриваемых понятий для использования полученных результатов в практической деятельности.

1. **Обсуждение докладов (рефератов).**

**Предлагаемая тематика докладов.**

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

2. Особенности рассмотрения споров, возникающих в связи с установлением границ земельных участков.

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

Тема 1. **«Особенности рассмотрения земельных споров при изменении целевого и разрешенного использования земельного участка»** предполагает определение специфики рассмотрения земельных споров, связанных с изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков, основных видов споров данной категории, анализ теории и практики применения законодательства в рассматриваемой сфере правового регулирования.

Тема 2. **«Особенности рассмотрения споров, возникающих в связи с установлением границ земельных участков»** предполагает характеристику межевых споров с учетом специфики предмета спора, а также использование при формулировании проблемы и вариантов ее решения знания об основных исторических этапов развития законодательства об индивидуализации земельных участков.

Тема 3. **«Особенности рассмотрения споров о местоположении земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения»** предполагает определение выступающим соотношения понятий «земельный участок», «доля в праве на земельный участок» и «часть земельного участка» и использование полученных знаний земельного законодательства о правовом режиме земель сельскохозяйственного назначения.

**Предлагаемая тематика рефератов.**

1. Целевое назначение и разрешенного использования земельного участка как ограничение гражданских прав.
2. Проблемы применения законодательства об ограничении оборотоспособности земельных участков.
3. Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
4. Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель населенных пунктов.
5. Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима лесного фонда.
6. Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель водного фонда.
7. Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель особо охраняемых территорий и объектов.
8. Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель промышленности и иного специального назначения.
9. Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель запаса.

Тема №1. **«Целевое назначение и разрешенного использования земельного участка как ограничение гражданских прав»** предполагает рассмотрение основных институтов земельного права: «категория земель» и «вид разрешенного использования» с позиции соотношения с нормами гражданского законодательства об ограничении прав на земельные участки.

Тема №2. **«Проблемы применения законодательства об ограничении оборотоспособности земельных участков»** предполагает анализ норм земельного законодательства, определяющих перечень земельных участков, изъятых из оборота и ограниченных в обороте и практики их реализации.

Тема №3. **«Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель сельскохозяйственного назначения»**, тема №4. **«Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель населенных пунктов»**, тема №5. **«Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима лесного фонда»**, тема №6. **«Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель водного фонда»**, тема №7. **«Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель особо охраняемых территорий и объектов»**, тема №8. **«Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель промышленности и иного специального назначения»** и тема №9. **«Земельные споры, возникающие при нарушении правового режима земель запаса»** предполагают выявление наиболее распространенных видов земельных споров, возникающих при нарушении правового режима отдельных категорий земель».

**4. Составление проекта искового заявления**

 Подготовка проектов искового заявления ориентирует обучающихся на применение полученных теоретических знаний в будущей практической деятельности. На основе полученного задания (проблемной ситуации) обучающиеся в процессе совместного обсуждения на практических занятиях обосновывают предложения по аргументации правовой позиции, направленной на ее решение и ее оформления в процессуальных документах.

В рамках данного метода обучающийся должен:

- ознакомиться с извлечением из Постановления Президиума ВАС РФ от 29.05.2012 №13016/11 по делу № А27-12216/2010 (прилагается);

- дать правовой анализ документа;

- аргументировать правовую позицию.

**Задание (проблемная ситуация).**

ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

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

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации установил следующее.

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

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

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

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2011 решение суда первой инстанции отменено, требования администрации удовлетворены.

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

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 14.06.2011 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

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

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции администрация просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, нарушающее единообразие практики арбитражных судов, постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусматривает осуществление кадастрового учета в связи с изменением разрешенного использования земельного участка на основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов.

Таким образом, упомянутая норма тоже имеет в виду внесение в кадастр сведений о фактическом изменении вида использования земельного участка в установленных законодательством разрешенных пределах, но не выбор нового разрешенного использования участка для целей, не обусловленных реальным изменением его фактического использования.

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

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

постановил:

Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.06.2011 по делу № А27-12216/2010 Арбитражного суда Кемеровской области отменить.

Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2011 по указанному делу оставить в силе.

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ №5,6,7**

**для очной формы обучения №5,6,7**

**для заочной формы обучения №2**

**Тема: «Споры, связанные с нарушением права собственности и иных вещных прав на земельные участки».**

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

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

Споры об истребовании земельных участков из чужого незаконного владения.

Споры о признании права собственности на земельные участки.

Споры о признании отсутствующим вещного права на земельный участок.

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

**Рекомендуемая литература**

**Основная литература:**

1.Земельные споры: учебное пособие / Кубанский ГАУ; А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда и др.; под общ. ред. Э.А. Гряда. - Краснодар : КубГАУ, 2015. – 231 с. - ISBN 978-5-94672-863-8. Электронный каталог научной библиотеки Кубанского ГАУ, <http://elib.kubsau.ru/MegaPro/Web>.

1. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 030900 юриспруденция (квалификация (степень) «бакалавр») / Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 c. Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.

**Дополнительная литература:**

1. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3.
2. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 5-е изд., перераб. и доп. - М: Юрайт, 2013. – 376 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-2182-3; 978-5-9692-1385-2. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
3. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 4-е изд., перераб. и доп. - М: ЮРАЙТ, 2012. – 380 с. - (Основы наук). - ISBN 978-5-9916-1705-5. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
4. Земельное право РФ (общая часть) [Электронный ресурс]: конспект лекций/ Бышков П.А., Кирсанов А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М: Российский университет дружбы народов, 2012.— 52 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22173>.
5. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2011.— 316 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1312>.

**Основные нормативные правовые акты и судебная практика:**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

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

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

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ // СЗ РФ. РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - № 5. -2005.

О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 // Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации arbitr.ru.

Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 2013 года № 153 // Вестник ВАС РФ. 2013. №4.

1. **Анализ конкретных ситуаций (кейс-метод)**

**Задача №1.** Муниципальное предприятие обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю освободить земельный участок, путем демонтажа принадлежащих ответчику торговых павильонов.

Как следует из материалов дела, постановлением муниципалитета в 1999 году предприятию предоставлен в бессрочное (постоянное) пользование земельный участок, площадью 0,370 га для размещения и реконструкции городского рынка.

 В 2011 году было прекращено право постоянного (бессрочного) пользования Предприятия выше названным земельным участком в порядке переоформления. Земельный участок предоставлен Предприятию в аренду для размещения и реконструкции городского рынка на срок установленный договором аренды земельного участка.

 Истец предоставил ответчику торговые площади для установки торговых точек по продаже промышленных товаров или продуктов питания на срок до одного года. Созданный Предпринимателем объект относится к временным сооружениям, разрешение на строительство павильона не выдавалось. Земельный участок для строительства объекта недвижимости Предпринимателю в установленном для этого порядке не отводился. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию также не оформлялось.

Решите дело.

Приобретает ли лицо, осуществившее самовольную постройку, право собственности на нее?

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

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

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

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

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

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

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

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

Аргументируйте позицию «за» и «против».

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

**Список рекомендуемых источников для решения данной задачи, в том числе нормативных правовых актов в действующей редакции:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

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

Анисимов А.П., Чаркин С.А., Чикильдина А.Ю. Актуальные вопросы признания прав на земельный участок // Цивилист. 2011. № 1.

Антоненко Л.В. Становление права собственности на землю и другие природные ресурсы в современной России: Монография / Л.В. Антоненко. - М.: Альфа-М, 2013.

Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.

Баканева Н.Г., Кузнецов Д.В. Земельные споры. Учебное пособие. Краснодар. 2010.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник / О.И. Крассов. - 4-e изд., перераб. и доп. - М.: Норма: ИНФРА-М, 2012.

**Задача №3.** Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Комитета по управлению городским имуществом в праве Общества выкупить девятнадцать земельных участков и устранении нарушений прав и законных интересов заявителя.

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

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

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

Решите дело на основе системного анализа норм Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об охране окружающей среды», Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях и Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.10.2012 № 5366/12.

Аргументируйте позицию «за» и «против».

**Список рекомендуемых источников для решения данной задачи, в том числе нормативных правовых актов в действующей редакции:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ // СЗ РФ. 1995. №12. Ст. 1024.

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

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

 Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.10.2012 № 5366/12// СПС «Консультант Плюс».

Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельная функция современного государства: монография. М.: Новый индекс, 2012.

Земельное право: учебник/ под ред. С.А.Боголюбова. - М.: Проспект, 2014.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник / О.И. Крассов. - 4-e изд., перераб. и доп. - М.: Норма: ИНФРА-М, 2012.

Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Споры о правах на земельные участки. Комментарии, судебная практика, официальные разъяснения, образцы документов / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2012.

**2. Дискуссия.** Дискуссия на тему «Тенденции развития законодательства о соседском праве на земельные участки». Цель дискуссии – рассмотрение вопроса о понятии соседского права на земельные участки и тенденций развития законодательства, определяющего ограничения прав в пользу соседей. К обсуждению предлагаются основные положения проекта ГК РФ в соответствующей части.

**3. Обсуждение докладов (рефератов).**

**Предлагаемая тематика докладов.**

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

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

3. Споры о разграничении государственной собственности на землю.

4. Судебная практика рассмотрения споров о признании права на земельный участок отсутствующим.

5. Особенности рассмотрения земельных споров при самовольной постройке.

6. Соседские права на земельные участки.

7. Приобретение права собственности на земельный участок по давности владения.

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

Тема 1. **«Особенности защиты прав собственника земельного участка от нарушений, не связанных с лишением владения»** предполагает анализ способов защиты при нарушении права собственности, не связанного с лишением владения и определении его особенностей с учетом судебной практики применения законодательства, а именно Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 2013 года № 153).

Тема 2. **«Судебная практика применения законодательства о порядке разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»** предполагает рассмотрение актуальных вопросов защиты прав при нарушении права собственности с учетом судебной практики применения законодательства, а именно Постановления Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Тема 3. **«Споры о разграничении государственной собственности на землю»** предполагает раскрытие особенностей рассмотрения споров, возникающих в процессе разграничения государственной собственности на землю и анализ судебной практики по делам, вытекающим из рассматриваемых отношений.

Тема 4. **«Судебная практика рассмотрения споров о признании права на земельный участок отсутствующим»** предполагает рассмотрение правовой природы признания права отсутствующим как способа защиты гражданских прав, определение условий его реализации, в том числе на основе характеристики содержания Постановления Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Тема 5. **«Особенности рассмотрения земельных споров при самовольной постройке»** предполагает анализ гражданского и земельного законодательства, определяющего критерии, позволяющие признать постройку самовольной, правовые последствия такого признания и судебную практику рассмотрения данного вида споров.

Тема 6. **«Соседские права на земельные участки»** предполагает раскрытие содержания понятия «соседское право» и определение основных видов споров, возникающих при их нарушении, формулирование основных предложений по совершенствованию законодательства.

Тема 7. **«Приобретение права собственности на земельный участок по давности владения»** предполагает характеристику фактических оснований приобретения права собственности в силу приобретатательной давности и рассмотрение судебной практики применения законодательства, в том числе на основе характеристики содержания Постановления Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Тема 8. **«Споры в связи с признанием права государственной или муниципальной собственности на земельный участок»** предполагает раскрытие содержания такого способа защиты, как признание права, с учетом особенностей правового режима земельного участка как объекта права государственной или муниципальной собственности.

**Предлагаемая тематика рефератов.**

1. Понятие и виды способов защиты права собственности и других вещных прав на земельные участки.

2. Основания и условия признания отсутствующим вещного права на земельный участок.

3. Судебная практика рассмотрения споров о признании вещных прав на земельные участки.

Тема №1. **«Понятие и виды способов защиты права собственности и других вещных прав на земельные участки»** предполагает анализ теоретических положений и практики применения законодательства, предусматривающего способы защиты права собственности и других вещных прав на земельные участки.

 Тема № 2. **«Основания и условия признания отсутствующим вещного права на земельный участок»** направлена на анализ научных позиций, определяющих признание права отсутствующим как способ защиты прав на земельные участки.

Тема №3. **«Судебная практика рассмотрения споров о признании вещных прав на земельные участки»** предполагает анализ, обобщение и систематизацию материалов судебной практики по рассматриваемому вопросу и определение основных проблем применения законодательства.

**4. Анализ материалов практики на практическом занятии**

Для анализа предлагается Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 12.04.2013 по делу № А32-7875/2012.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12 апреля 2013 г. по делу № А32-7875/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 11 апреля 2013 года

Полный текст постановления изготовлен 12 апреля 2013 года

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Мещерина А.И., судей Мазуровой Н.С. и Сидоровой И.В., при участии в судебном заседании от истца - открытого акционерного общества «Российские железные дороги» (ИНН 7708503727, ОГРН 1037739877295) - Вартык А.М. (доверенность от 14.09.2012), от ответчика - индивидуального предпринимателя Зейтуняна Зарика Амбарцумовича (ИНН 2318000387808, ОГРНИП 304231807200036) - Коротковой Н.В. (доверенность от 26.03.2012), от третьего лица - некоммерческого партнерства «Торговый ряд «Платановая Аллея» (ИНН 2318029816, ОГРН 1042310482224) - Коротковой Н.В. (доверенность от 20.11.2012), в отсутствие третьих лиц: Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае, администрации Лазаревского внутригородского района г. Сочи, рассмотрев кассационную жалобу открытого акционерного общества «Российские железные дороги» на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2013 по делу № А32-7875/2012 (судьи Глазунова И.Н., Ильина М.В., Фахретдинов Т.Р.), установил следующее.

ОАО «Российские железные дороги» (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Зейтуняну З.А. (далее - предприниматель) об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения, на земельный участок (кадастровый номер 23:49:0000000:141) путем демонтажа торгового павильона из сборно-разборной конструкции площадью 9,0 кв. м, расположенного в полосе отвода железной дороги на станции Лазаревская (1914 км, ПК 2, с горной стороны).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае (далее - управление), администрация Лазаревского внутригородского района г. Сочи, некоммерческое партнерство «Торговый ряд «Платановая Аллея» (далее - партнерство).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.09.2012 (судья Нигоев Р.А.) иск удовлетворен. На предпринимателя возложена обязанность демонтировать торговый павильон площадью 9,0 кв. м, расположенный в полосе отвода железной дороги на станции Лазаревская, на 1914 км, ПК 2, с горной стороны. Суд установил, что общество является арендатором земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:141. На указанном земельном участке (в полосе отвода железной дороги) находится торговый павильон предпринимателя площадью 9,0 кв. м, что подтверждается актом проверки от 30.08.2011. Поскольку основания для нахождения данного объекта на участке отсутствуют, требования истца удовлетворены. Доводы предпринимателя о том, что он не является собственником торгового павильона, суд отклонил, поскольку доказательства, подтверждающие внесение объекта в уставный капитал партнерства не представлены.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2013 решение от 17.09.2012 отменено. Принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска. На основании протокола общего собрания партнерства от 31.03.2012 и акта приема-передачи от 31.03.2012 суд апелляционной инстанции установил, что предприниматель передал торговый павильон в качестве взноса в уставный капитал данной организации. Общество не представило доказательств, необходимых для привлечения Зейтуняна З.А. к мерам гражданско-правовой ответственности. Поскольку иск предъявлен к ненадлежащему ответчику, основания для его удовлетворения отсутствуют. Истец не лишен возможности предъявить иск о демонтаже павильонов к юридическому лицу или физическим лицам, не передавшим свои павильоны в собственность партнерства.

В кассационной жалобе общество, ссылаясь на нарушение норм материального права, а также несоответствие сделанных апелляционным судом выводов представленным в дело доказательствам, просит отменить постановление от 14.01.2013. По мнению истца, предприниматель и партнерство не являются собственниками спорного торгового павильона. Данное обстоятельство подтверждается вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.09.2012 по делу № А32-5952/2012. В суде апелляционной инстанции общество заявляло ходатайство о привлечении партнерства к участию в деле в качестве соответчика. Нахождение спорного торгового павильона в полосе отвода железной дороги противоречит нормам действующего законодательства. Поведение предпринимателя нарушает права и законные интересы общества, поскольку лишает его возможности использовать спорный земельный участок по целевому назначению.

В заседании представитель истца поддержал доводы жалобы.

Представитель ответчика и партнерства указал на отсутствие оснований для отмены апелляционного постановления.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, выслушав представителей участвующих в деле лиц, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа полагает, что принятые по делу судебные акты надлежит отменить.

Как видно из материалов дела, земельный участок площадью 4 426 953 кв. м (кадастровый номер 23:49:0000000:141), расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, принадлежит на праве собственности Российской Федерации (т. 1, л.д. 17).

Управление (арендодатель) и общество (арендатор) 14.10.2009 заключили договор № 7700001503, по условиям которого арендатору предоставлен в пользование на 49 лет земельный участок из земель населенных пунктов площадью 4 426 953 кв. м (кадастровый номер 23:49:0000000:141), для использования в целях обеспечения деятельности организаций и для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта (пункт 1.1 договора).

В соответствии с пунктом 4.4.4 договора в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов железнодорожного транспорта, арендатор обязан соблюдать требования, предъявляемые к содержанию и использованию земельного участка, а именно: соблюдать требования градостроительных регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных и иных правил и нормативов; соблюдать установленный законодательством Российской Федерации порядок использования земельных участков полосы отвода железной дороги; содержать участок способами, которые не должны наносить ему ущерб как природному объекту.

Акт приема-передачи земельного участка, а также сведения о государственной регистрации договора аренды (пункт 54 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»; далее - постановление № 10/22) в материалах дела отсутствуют.

В акте обследования от 30.08.2011 зафиксировано нахождение в полосе отвода железной дороги (ПК-2, 1914 км) на расстоянии 17 метров от крайнего рельса существующего главного пути павильона (№ 69-а) площадью 9 кв. м, находящегося в пользовании предпринимателя (л. д. 3, 12).

Предписанием от 04.09.2011 № 64 общество уведомило предпринимателя о необходимости освободить незаконно занимаемый земельный участок полосы отвода железной дороги (л. д. 13).

Неисполнение предписания послужило основанием для обращения общества с иском в арбитражный суд.

Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу статьи 305 данного Кодекса права, предусмотренные статьями 301 - 304 Гражданского кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Статья 60 Земельного кодекса Российской Федерации определяет, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае его самовольного занятия. В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 приведенной нормы действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В пункте 45 постановления № 10/22 разъяснено, что иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как основание своих требований и возражений.

Бремя доказывания неправомерности действий (бездействия) ответчика возлагается на истца. Ответчик при этом должен доказать правомерность своего поведения.

В обоснование довода о нахождении спорного павильона на земельном участке, предоставленном истцу в арендное пользование, суд первой инстанции сослался на акт обследования от 30.08.2011. В то же время отсутствие в деле акта приема-передачи, кадастрового паспорта земельного участка, а также графического изображения его границ с обозначением места установки павильона не позволяет признать обоснованным данный вывод. Кроме того, в материалы дела не представлены документы о технических характеристиках торгового павильона, а также о возможности его демонтажа без нарушения прав и законных интересов иных лиц (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2011 № 10661/10).

Отказывая в удовлетворении иска, апелляционный суд сослался на его предъявление к ненадлежащему ответчику. Суд апелляционной инстанции на основании протокола общего собрания партнерства от 31.03.2012, акта приема-передачи от 31.03.2012 пришел к выводу о том, что предприниматель передал торговый павильон № 69-а в качестве взноса в уставный капитал партнерства.

Согласно статье 8 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" некоммерческим партнерством признается основанная на членстве некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами для содействия ее членам в осуществлении деятельности, направленной на достижение целей, предусмотренных пунктом 2 статьи 2 данного Закона.

Имущество, переданное некоммерческому партнерству его членами, является собственностью партнерства. Члены некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, а некоммерческое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов, если иное не установлено федеральным законом.

В силу статьи 213 Гражданского кодекса коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 12 постановления № 10/22, если движимое имущество внесено в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал после государственной регистрации юридического лица, право собственности этого юридического лица возникает с момента передачи ему имущества, если иное не предусмотрено законом или участниками юридического лица (пункт 1 статьи 223 Гражданского кодекса).

В протоколе от 31.03.2012 содержится указание на составление нового списка учредителей партнерства для акта приема-передачи торговых павильонов на баланс партнерства (л. д. 69-71).

В то же время нахождение имущества на балансе организации само по себе не свидетельствует о внесении его в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал.

В акте приема-передачи от 31.03.2012 информация о передаче торговых объектов в собственность партнерства отсутствует (л. д. 72-76).

Поскольку апелляционный суд не устранил противоречия в названных документах (в том числе путем исследования и оценки иных доказательств), а также не установил момент передачи спорного торгового павильона в собственность партнерства, вывод о предъявлении иска к ненадлежащему ответчику не может быть признан соответствующим представленным в дело доказательствам.

Кроме того, с учетом параметров спорного павильона, а также характера нарушения права, негаторный иск может быть предъявлен и к лицу, владеющему имуществом по иным основаниям (пункт 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»).

Правовая позиция относительно правил определения субъектного состава по тождественным спорам сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.03.2012 по делу № 13955/11.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции вправе отменить решение суда первой инстанции и (или) постановление суда апелляционной инстанции и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий арбитражный суд, решение, постановление которого отменено, если выводы, содержащиеся в обжалуемом решении, постановлении, не соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам или имеющимся в деле доказательствам.

Поскольку выводы, содержащиеся в судебных актах, не основаны на представленных в дело доказательствах, что не позволило судам правильно применить нормы материального и процессуального права, решение от 17.09.2012 и постановление от 14.01.2013 надлежит отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

При новом рассмотрении суду необходимо устранить недостатки, указанные в настоящем постановлении, проверить возможность демонтажа торгового павильона без повреждения имущества иных лиц, правильно определить субъектный состав спорных правоотношений, дать оценку доводам предпринимателя о нахождении спорного объекта в собственности партнерства, после чего принять законный и обоснованный судебный акт.

Расходы общества по уплате государственной пошлины при обращении в кассационный суд распределить по результатам нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 274, 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 17.09.2012 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2013 по делу № А32-7875/2012 отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ**

**для очной формы обучения №8,9,10**

**для заочной формы обучения №3**

**Тема: «Споры, возникающие при приобретении, ограничении и прекращении прав на земельные участки».**

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

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

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

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

**Рекомендуемая литература**

**Основная литература:**

1.Земельные споры: учебное пособие / Кубанский ГАУ; А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда и др.; под общ. ред. Э.А. Гряда. - Краснодар : КубГАУ, 2015. – 231 с. - ISBN 978-5-94672-863-8. Электронный каталог научной библиотеки Кубанского ГАУ, <http://elib.kubsau.ru/MegaPro/Web>.

1. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 030900 юриспруденция (квалификация (степень) «бакалавр») / Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 c. Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.

**Дополнительная литература:**

1. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3.
2. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 5-е изд., перераб. и доп. - М: Юрайт, 2013. – 376 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-2182-3; 978-5-9692-1385-2. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
3. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 4-е изд., перераб. и доп. - М: ЮРАЙТ, 2012. – 380 с. - (Основы наук). - ISBN 978-5-9916-1705-5. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
4. Земельное право РФ (общая часть) [Электронный ресурс]: конспект лекций/ Бышков П.А., Кирсанов А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М: Российский университет дружбы народов, 2012.— 52 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22173>.
5. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2011.— 316 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1312>.

**Основные нормативные правовые акты и судебная практика**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

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

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

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ // СЗ РФ. РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года №195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1 (часть 1). Ст. 1.

Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц: Постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 года № 262 // СЗ РФ. 2003. №19. Ст. 1843.

О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - № 5. -2005.

**1. Анализ конкретных ситуаций (кейс-метод)**

**Задача №1.** Индивидуальный предприниматель Н. обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в предоставлении в собственность земельного участка.

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

Основанием для отказа в предоставлении земельного участка явилось отсутствие перечня строений, находящихся на земельном участке.

Является ли отказ законным?

Кто из указанных субъектов земельных правоотношений обладает правом выбора вида права земельного участка при его предоставлении?

**2. Дискуссия.** Дискуссия на тему «Основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность граждан и юридических лиц». Цель дискуссии – анализ содержания норм ЗК РФ, предусматривающей основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность граждан и юридических лиц и правовых проблем ее применения. К обсуждению предлагаются различные правовые позиции толкования рассматриваемой нормы на основе анализа судебной практики.

 **3. Обсуждение докладов (рефератов)**

**Предлагаемая тематика докладов.**

1. Судебное решение как основание возникновения права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута).
2. Споры о порядке приобретения прав на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения.
3. Обжалование отказа в приватизации земельного участка.
4. Споры, возникающие в процессе приватизации и осуществления хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения.
5. Практика рассмотрения арбитражными судами споров о предоставлении земельных участков для строительства.
6. Споры, связанные с принудительным прекращением прав на земельный участок.
7. Возмещение убытков при изъятии земельных участков.
8. Споры, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
9. Земельные споры, вытекающие из наследственных отношений.
10. Обзор практики рассмотрения судами споров, связанных с арендой земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.
11. Споры, связанные с переоформлением прав на земельные участки.

Тема 1 **«Судебное решение как основание возникновения права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута)»** предполагает анализ теоретических положений и правщики применения законодательства, определяющего особенности установления частного сервитута на земельный участок судебным решением, а также рассмотрение судебной практики по делам, связанным с обжалованием акта органа власти об установлении публичного сервитута.

Тема 2 **«Споры о порядке приобретения прав на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения»** предполагает анализ теоретических положений концепции единого объекта недвижимости и практики применения статьи 36 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Тема 3 **«Обжалование отказа в приватизации земельного участка»** предполагает определение порядка и особенностей приватизации земельных участков, выявление основных видов споров, возникающих в данной сфере и порядка обжалования отказа в приватизации земельного участка.

Тема 4 **«Споры, возникающие в процессе приватизации и осуществления хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения»** предполагает характеристику особенностей приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения с учетом особенностей их правового режима и определения момента начала приватизации участков субъектами Российской Федерации, а также анализ судебной практики рассмотрения данных видов споров.

Тема 5 «**Практика рассмотрения арбитражными судами споров о предоставлении земельных участков для строительства»** предполагает анализ судебной практики применения арбитражными судами норм Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающими порядок предоставления земельных участков для целей строительства.

Тема 6 **«Споры, связанные с принудительным прекращением прав на земельный участок»** предполагает рассмотрение особенностей порядка принудительного прекращения прав на земельные участки при их изъятии для государственных или муниципальных нужд, а также в случае совершения земельного правонарушения и определение основных видов споров, возникающих при применении законодательства, регулирующего данные отношения.

Тема 7 **«Возмещение убытков при изъятии земельных участков»** предполагает рассмотрение судебной практики по делам, связанным с определением размеров убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также в иных, предусмотренных законодательством случаях.

Тема 8 **«Споры, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд»** предполагает рассмотрение основных спорных вопросов, возникающих в процессе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в том числе определении понятия «государственные или муниципальные нужды», характеристику споров, возникающих при нарушении порядка изъятия.

Тема 9 **«Земельные споры, вытекающие из наследственных отношений»** предполагает рассмотрение особенностей приобретения права собственности на земельные участки в порядке наследования и определению возможности перехода к наследнику прав на земельные участки лиц, не являющихся собственниками.

Тема 10 **«Обзор практики рассмотрения судами споров, связанных с арендой земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности»**

предполагает анализ судебной практики, связанной с применением законодательства, определяющего особенности организации и проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, определения его существенных условий, а также практики, связанной с расторжением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Тема 11 **«Споры, связанные с переоформлением прав на земельные участки»** предполагает анализ основных видов споров и практики применения законодательства о переоформлении права постоянного бессрочного пользования юридическими лицами и возможности реализации права выбора вида права на земельный участок, в том числе после 1 июля 2012 года.

 **Предлагаемая тематика рефератов.**

1. Судебная практика разрешения земельных споров, связанных с реализацией права преимущественной покупки земельных участков.
2. Судебная практика рассмотрения споров о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным.

3. Споры, возникающие в связи с принятием решения о резервировании земель.

 Тема №1 **«Судебная практика разрешения земельных споров, связанных с реализацией права преимущественной покупки земельных участков»** предполагает исследование основных видов земельных споров, возникающих при реализации права преимущественной покупки земельного участка арендаторами, субъектами права долевой собственности, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями и другими участниками земельных отношений.

 Тема №2 **«Судебная практика рассмотрения споров о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным»** предполагает анализ, обобщение и систематизацию судебной практики применения законодательства, регулирующего рассматриваемые отношения, определение оснований признания договора купли продажи земельного участка недействительным.

Тема №3 **«Споры, возникающие в связи с принятием решения о резервировании земель»** предполагает анализ практики применения законодательства о резервировании земель, в том числе оспаривание законности принятого решения и возмещении убытков.

 **4. Составление проекта судебного решения.** Подготовка проекта судебного решения ориентирует обучающихся на применение полученных теоретических знаний в будущей практической деятельности.

Самостоятельная работа включает в себя:

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

- правовой анализ документа;

- аргументацию правовой позиции.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 Кодекса гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласованием места размещения объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По правилам статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

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

В силу части 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная инстанция проверяет законность судебных актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в жалобе и возражениях на нее.

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

При указанных обстоятельствах предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены или изменения обжалованных судебных актов отсутствуют.

Руководствуясь статьями 284, 286 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 27.08.2012 и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2012 по делу № А63-10293/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

 **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ**

**для очной формы обучения №11,12**

**для заочной формы обучения №4**

**Тема: «Споры с органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав на земельные участки и государственный земельный надзор».**

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

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

Споры с органами, осуществляющими государственный земельный надзор.

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

**Рекомендуемая литература**

**Основная литература:**

1.Земельные споры: учебное пособие / Кубанский ГАУ; А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда и др.; под общ. ред. Э.А. Гряда. - Краснодар : КубГАУ, 2015. – 231 с. - ISBN 978-5-94672-863-8. Электронный каталог научной библиотеки Кубанского ГАУ, <http://elib.kubsau.ru/MegaPro/Web>.

2. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 030900 юриспруденция (квалификация (степень) «бакалавр») / Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 c. Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.

**Дополнительная литература:**

1. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3.
2. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 5-е изд., перераб. и доп. - М: Юрайт, 2013. – 376 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-2182-3; 978-5-9692-1385-2. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
3. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 4-е изд., перераб. и доп. - М: ЮРАЙТ, 2012. – 380 с. - (Основы наук). - ISBN 978-5-9916-1705-5. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
4. Земельное право РФ (общая часть) [Электронный ресурс]: конспект лекций/ Бышков П.А., Кирсанов А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М: Российский университет дружбы народов, 2012.— 52 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22173>.
5. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2011.— 316 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1312>.

 **Основные нормативные правовые акты и судебная практика**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря.

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

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

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

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

О государственном земельном надзоре: Постановление Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 года № 689 // СЗ РФ. 2006. № 47. Ст. 4919.

О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - № 5. -2005.

**1. Анализ конкретных ситуаций (кейс-метод)**

**Задача №1.** Муниципальное предприятие обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю освободить земельный участок, путем демонтажа принадлежащих ответчику торговых павильонов.

Как следует из материалов дела, постановлением муниципалитета в 1999 году предприятию предоставлен в бессрочное (постоянное) пользование земельный участок, площадью 0,370 га для размещения и реконструкции городского рынка.

 В 2011 году было прекращено право постоянного (бессрочного) пользования Предприятия выше названным земельным участком в порядке переоформления. Земельный участок предоставлен Предприятию в аренду для размещения и реконструкции городского рынка на срок установленный договором аренды земельного участка.

 Истец предоставил ответчику торговые площади для установки торговых точек по продаже промышленных товаров или продуктов питания на срок до одного года. Созданный Предпринимателем объект относится к временным сооружениям, разрешение на строительство павильона не выдавалось. Земельный участок для строительства объекта недвижимости Предпринимателю в установленном для этого порядке не отводился. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию также не оформлялось.

Решите дело.

Приобретает ли лицо, осуществившее самовольную постройку, право собственности на нее?

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

**Задача №2.** Индивидуальный предприниматель Н. обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в предоставлении в собственность земельного участка.

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

Основанием для отказа в предоставлении земельного участка явилось отсутствие перечня строений, находящихся на земельном участке.

Является ли отказ законным?

Кто из указанных субъектов земельных правоотношений обладает правом выбора вида права земельного участка при его предоставлении?

**2. Дискуссия.** Дискуссия на тему «Основания признания незаконным постановления о привлечении к административной ответственности за совершение земельного правонарушения».

**3. Обсуждение докладов (рефератов)**

**Предлагаемая тематика докладов.**

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

2. Споры с органами, осуществляющими кадастровый учет земельных участков.

3. Споры с органами, осуществляющими государственный земельный надзор.

Тема 1 **«Споры в связи с отказом или приостановлением государственной регистрации права на земельный участок»** предполагает рассмотрение основных видов споров, связанных с отказом в государственной регистрации прав на земельный участок, определение оснований для такого отказа на основании Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и судебной практики его применения.

Тема 2 **«Споры с органами, осуществляющими кадастровый учет земельных участков»** предполагает рассмотрение основных видов споров, связанных с отказом в осуществлении или приостановлением государственного кадастрового учета земельных участков, определение оснований для такого отказа на основании Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» и судебной практики его применения.

Тема 3 **«Споры с органами, осуществляющими государственный земельный надзор»** предполагает рассмотрение порядка осуществления государственного земельного надзора, применения мер административной ответственности за нарушение земельного законодательства и определение особенностей споров, вытекающих из данных правоотношений.

**Предлагаемая тематика рефератов.**

1. Судебная практика рассмотрения споров, возникающих в связи с отказом в осуществлении государственной регистрации права на земельный участок.

2. Судебная практика рассмотрения споров, возникающих в связи с приостановлением государственной регистрации права на земельный участок.

Тема №1. **«Судебная практика рассмотрения споров, возникающих в связи с отказом в осуществлении государственной регистрации права на земельный участок»** предполагает анализ, обобщение и систематизацию материалов судебной практики по исследуемому вопросу и определение оснований для отказа в осуществлении государственной регистрации права на земельный участок.

Тема №2. **«Судебная практика рассмотрения споров, возникающих в связи с приостановлением государственной регистрации права на земельный участок»** предполагает анализ, обобщение и систематизацию материалов судебной практики по исследуемому вопросу и определение оснований для приостановления государственной регистрации права на земельный участок.

**4. Коллоквиум**

**Для подготовки к коллоквиуму необходимо ознакомление с нормативными правовыми актами (в действующей редакции):**

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

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

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

О государственном земельном надзоре: Постановление Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 года № 689 // СЗ РФ. 2006. № 47. Ст. 4919.

Об осуществлении государственного контроля в области охраны окружающей среды (государственного экологического контроля): Постановление Правительства Российской Федерации от 27 января 2009 года № 53 // СЗ РФ. 2009. № 5. Ст. 625.

**5. Деловая игра.**  Цель деловой игры - проверка умения применять теоретические знания, приобретенные обучающимися в процессе изучения курса «Земельные споры».

**Ситуационное задание.**

Общество с ограниченной ответственностью «В» осуществлялось фактическое использование земельного участка ориентировочной площадью 25 тысяч кв. м для строительства автодороги на земельном участке из земель населенных пунктов в отсутствие постановления администрации района о предоставлении данного земельного участка юридическому лицу.

Межрайонной природоохранной прокуратурой на основании поступившей жалобы жителей населенного пункта проведена проверка соблюдения «В» земельного законодательства.

По результатам проверки межрайонным природоохранным прокурором вынесено постановление о возбуждении производства об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Дело об административном правонарушении по подведомственности направлено в Управление Росреестра.

Рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, главный государственный инспектор по использованию и охране земель вынес постановление о назначении ООО «В» административного наказания за совершение административного правонарушения, - использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов - в виде штрафа в размере 10 тысяч рублей.

ООО «В» считает данное постановление незаконным, поскольку ООО уже обратилось с заявлением в администрацию о предоставлении земельного участка.

**Задание обучающимся.**

**1. Распределить между собой роли участников правоотношения – субъектов спора**:

 - Представитель юридического лица - ООО «В»;

 - Заявители – жители населенного пункта;

- Межрайонный природоохранный прокурор;

- Главный государственный инспектор по использованию и охране земель (Управление Росреестра).

**2. На основании анализа действующих нормативных правовых актов каждый из участников правоотношения должен ответить на следующие вопросы**:

Какие правонарушения допущены ООО «В»?

Каковы организационные и правовые последствия этих правонарушений?

Является ли факт обращения в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка обстоятельством, исключающим применение мер административной ответственности?

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ**

**для очной формы обучения №13,14**

**для заочной формы обучения №5**

**Тема: «Споры, возникающие в связи с реализацией экономических мер по использованию и охране земель».**

Споры, связанные с применением законодательства о земельном налоге.

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

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

**Рекомендуемая литература**

**Основная литература:**

1.Земельные споры: учебное пособие / Кубанский ГАУ; А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда и др.; под общ. ред. Э.А. Гряда. - Краснодар : КубГАУ, 2015. – 231 с. - ISBN 978-5-94672-863-8. Электронный каталог научной библиотеки Кубанского ГАУ, <http://elib.kubsau.ru/MegaPro/Web>.

1. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 030900 юриспруденция (квалификация (степень) «бакалавр») / Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 c. Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.

**Дополнительная литература:**

1. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3.
2. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 5-е изд., перераб. и доп. - М: Юрайт, 2013. – 376 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-2182-3; 978-5-9692-1385-2. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
3. Земельное право: учебник для бакалавров / Боголюбов С.А. - 4-е изд., перераб. и доп. - М: ЮРАЙТ, 2012. – 380 с. - (Основы наук). - ISBN 978-5-9916-1705-5. Гриф УМО МО РФ. Направления подготовки/специальности: юриспруденция 030500 (521400); юриспруденция 030501 (021100); юриспруденция 050402 (032700).
4. Земельное право РФ (общая часть) [Электронный ресурс]: конспект лекций/ Бышков П.А., Кирсанов А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М: Российский университет дружбы народов, 2012.— 52 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22173>.
5. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2011.— 316 c. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1312>.

**Основные нормативные правовые акты и судебная практика:**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ // СЗ РФ. 1998. №31. Ст. 3813.

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

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

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

О государственной кадастровой оценке земель: Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 // СЗ РФ. 1999. №35. Ст. 4326.

О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - № 5. -2005.

О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 54 // СПС «Консультант Плюс».

**1. Анализ конкретных ситуаций (кейс-метод)**

Заполните таблицу.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Понятие | Порядок определения |
| Рыночная стоимость земельного участка |  |  |
| Кадастровая стоимость земельного участка |  |  |

**2. Дискуссия.** Дискуссия на тему «Рыночная стоимость земельного участка как налогооблагаемая база». Цель дискуссии – рассмотрение вопроса о порядке определения рыночной стоимости земельного участка в порядке замены данных о кадастровой стоимости как реализации права, предусмотренного земельным законодательством.

**3. Обсуждение докладов (рефератов).**

**Предлагаемая тематика докладов.**

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

Тема 1. **«Судебная практика рассмотрения земельных споров, вытекающих из арендных отношений»** применительно к теме практического занятия предполагает анализ практики разрешения споров, вытекающих из арендных отношений с акцентом на споры, связанные с определением размера арендной платы, определением порядка ее уплаты и т.д.

**Предлагаемая тематика рефератов.**

1. Споры об определении кадастровой стоимости земельных участков.

2. Споры об определении рыночной стоимости земельных участков.

3. Установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости: теория и судебная практика

Тема №1. **«Споры об определении кадастровой стоимости земельных участков»** предполагает анализ особенностей рассматриваемой категории споров и практики применения законодательства, определяющего особенности их разрешения.

Тема №2. **«Споры об определении рыночной стоимости земельных участков»** предполагает анализ особенностей рассматриваемой категории споров и практики применения законодательства, определяющего особенности их разрешения.

Тема №3. **«Установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости: теория и судебная практика»** предполагает анализ теоретических положений экономического механизма использования и охраны земель, особенностей рассматриваемой категории споров и практики применения законодательства, определяющего особенности их разрешения.

**4. Анализ материалов практики на практическом занятии.** Для анализа предлагается Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 25.04.2013 по делу № А33-15624/2012 (о признании недостоверной величины рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке, подготовленном ответчиком).

ТРЕТИЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 апреля 2013 г. по делу № А33-15624/2012

Резолютивная часть постановления объявлена «22» апреля 2013 года.

Полный текст постановления изготовлен «25» апреля 2013 года.

Третий арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Хасановой И.А.,

судей: Споткай Л.Е., Кирилловой Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания М.А. Хрущевой,

при участии: от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю: Черепахиной О.В., представителя по доверенности № 70-55/308 от 28.12.2012;

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Администрации г. Красноярска

на решение Арбитражного суда Красноярского края

от «09» января 2013 года по делу № А33-15624/2012, принятое судьей Шишкиной И.В.

установил:

Администрация города Красноярска (истец, Администрация) обратилась в Арбитражный суд Красноярского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Аудиторская консультационная компания «Аудит-Центр» (ответчик, Компания) о признании недостоверной величины рыночной стоимости земельного участка площадью 43 447,0 кв. м с кадастровым номером 24:50:0100219:64, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Телевизорный, 5, установленной в отчете № З.04.12.

Третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, ОАО «Завод электромонтажных изделий», ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Красноярскому краю.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от «09» января 2013 года в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с решением, истец обратился с апелляционной жалобой в Третий арбитражный апелляционный суд, в которой просит решение отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении иска.

В апелляционной жалобе истец указывает, что земельный налог, определяемый от кадастровой стоимости земельного участка, относится к местным налогам, поэтому истец является лицом, заинтересованным в определении достоверной величины рыночной стоимости земельного участка, соответствующей его кадастровой стоимости. Поскольку кадастровая стоимость земельного участка установлена на основании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Красноярскому краю, которая не производила экспертизу отчета на соответствие действующему законодательству, следовательно, истец имеет право оспорить отчет оценщика, послуживший основанием для установления недостоверной кадастровой стоимости. Впоследствии это позволит оспорить внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о стоимости земельного участка.

Со ссылкой на пункт 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» полагает, что отчет оценщика является одним из доказательств по делу, подлежащим судебной проверке на предмет его достоверности, в связи с чем полагает необоснованным отклонение судом первой инстанции заявленного ходатайства о проведении экспертизы по установлению соответствия законодательству об оценочной деятельности отчета ООО «Аудиторская консультационная компания «Аудит-Центр».

Апелляционная жалоба принята к производству, назначено ее рассмотрение на 22.04.2013.

В судебное заседание истец, ответчик и третьи лица - ОАО «Завод электромонтажных изделий», ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Красноярскому краю, уведомленные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения спора, не явились. На основании статей 123, 156 АПК РФ дело рассматривается в их отсутствие.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю представила суду отзыв на апелляционную жалобу Администрации г. Красноярска. Поддержала возражения, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу. Согласна с решением суда первой инстанции. Просит оставить решение Арбитражного суда Красноярского края от «09» января 2013 года по делу № А33-15624/2012 без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Апелляционная жалоба рассматривается в порядке, установленном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении дела судом апелляционной инстанции установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

ООО «Завод электромонтажных изделий» является собственником земельного участка площадью 43447 кв. м, с кадастровым номером 24:50:0100219:64, категорией земель - земли населенных пунктов, разрешенным использованием - для закрепления фактически занимаемой территории завода, по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, пер. Телевизорный, 5, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.11.2009 сделана запись регистрации № 24-24-01/179/2009-554 (свидетельство о государственной регистрации права от 30.11.2009 серии 24ЕИ № 439614).

Постановлением Правительства Красноярского края от 22.11.2011 № 708-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Красноярского края» по состоянию на 01.01.2011 утверждена кадастровая стоимость названного земельного участка в размере 68 394 267 руб. 40 коп. (удельный показатель кадастровой стоимости 1 574 руб. 20 коп. за кв. м).

На основании договора от 24.05.2012 № З.04.12, заключенного между ООО «Завод электромонтажных изделий» и ООО «АКК «Аудит-Центр», оценщик Вишнякова Татьяна Андреевна, являющаяся членом саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», регистрационный номер № 1202, подготовила отчет № З.04.12 об определении рыночной стоимости земельного участка площадью 43447 кв. м, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, пер. Телевизорный, 5. Согласно отчету № З.04.12 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2011 составляет 48 722 000 руб.

07.06.2012 ООО «Завод электромонтажных изделий» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100219:64.

К заявлению приложены следующие документы: кадастровый паспорт земельного участка от 04.06.2012 № 24/12-158742, нотариально заверенная копия договора купли-продажи земельного участка от 26.10.2009 № 572, нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации права от 30.11.2009 серии 24ЕИ № 439614, отчет ООО «АКК «Аудит-Центр» № З.04.12 об определении рыночной стоимости земельного участка, копия свидетельства о государственной регистрации ООО «Завод электромонтажных изделий» в качестве юридического лица, копия платежного поручения об уплате ООО «Завод электромонтажных изделий» земельного налога за 1 квартал 2012 года.

Решением Комиссии от 02.07.2012 № 22 кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100219:64, местоположением: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, пер. Телевизорный, 5, площадью 43447 кв. м, видом разрешенного использования «для закрепления фактически занимаемой территории завода» установлена в размере его рыночной стоимости - 48 722 000 руб., определенной в отчете № З.04.12 ООО «АКК «Аудит-Центр».

Согласно отчету № 098/1 об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, пер. Телевизорный, 5, выполненному ООО Агентство независимой оценки «ЭКОСЕРВИС» по заказу Администрации г. Красноярска, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2011 составляет 106 700 000 руб.

Полагая, что определенная в отчете ООО «АКК «Аудит-Центр» № З.04.12 величина рыночной стоимости земельного участка является недостоверной, истец обратился с настоящим иском.

В обоснование исковых требований истец ссылается, в том числе на следующее: Управление Росреестра по Красноярскому краю придерживается позиции о том, что в рамках работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не предусмотрено рецензирование отчетов и заключений саморегулируемых организаций - оценщиков согласно письма Минэкономразвития от 28.11.2011 № Д06-5890; в связи с этим установленная в оспариваемом отчете величина стоимости земельного участка носила для комиссии обязательный характер и как следствие, может быть оспорена путем предъявления соответствующего искового заявления.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, исходил из того, что истцом не представлены доказательства недостоверности величины оценки имущества в отчете ООО «АКК «Аудит-Центр», а также из того, что в представленном в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчете рыночная стоимость отклонена от кадастровой не более чем на 30%, в связи с чем, экспертиза данного отчета саморегулируемой организации оценщиков для представления в Комиссию не требовалась. Счел, что истец воспользовался надлежащим способом защиты права, оспорив решение Комиссии в рамках дела А33-11902/2012.

Суд апелляционной инстанции соглашается с указанными выводами суда первой инстанции.

В пункте 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» разъяснено: «В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При этом следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)».

Статья 24.19. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регламентирует порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с указанной нормой права для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в том числе установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются, в том числе:

- отчет в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

- положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке создания и работы комиссии.

Таким образом, указанным Законом предусмотрена обязательность величины рыночной стоимости земельного участка, установленная независимым оценщиком.

Вместе с тем, этой же нормой права предусмотрено, что в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, за исключением случаев, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Решением Комиссии от 02.07.2012 № 22 кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100219:64, местоположением: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, пер. Телевизорный, 5, площадью 43447 кв. м, видом разрешенного использования «для закрепления фактически занимаемой территории завода» установлена в размере его рыночной стоимости - 48 722 000 руб., определенной в отчете № З.04.12 ООО «АКК «Аудит-Центр».

Поскольку истец обратился в суд - 01.10.2012, т.е. после вынесения решения Комиссией 02.07.2012, суд первой инстанции правомерно указал на возможность обжалования указанного решения в суд, что и было сделано истцом по делу А33-11902/2012.

Суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что принятие решения о признании недостоверной величины рыночной оценки земельного участка в оспариваемом отчете не приведет к восстановлению права муниципального образования г. Красноярск, поскольку данный земельный участок находится в собственности ОАО «ЗЭМИ», а администрация не является субъектом правоотношений по установлению кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в частной собственности. Налоговым же законодательством Российской Федерации не предусмотрено право органа исполнительной власти публичного образования, в бюджет которого поступают средства от уплаты соответствующего налога, осуществлять контроль за правильностью определения налогоплательщиком налоговой базы для исчисления этого налога.

По результатам рассмотрения апелляционной жалобы установлено, что суд первой инстанции полно и всесторонне исследовал материалы дела и дал им правильную оценку и не допустил нарушения норм материального и процессуального права. Подлежащие доказыванию обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции определены правильно и полностью выяснены.

С учетом изложенного основания для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены обжалуемого решения отсутствуют.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на заявителя, который освобожден от ее уплаты.

Руководствуясь статьями 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Третий арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Красноярского края от «09» января 2013 года по делу № А33-15624/2012 оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Настоящее постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев в Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа через суд, принявший решение.

**5.Тестирование**

**Вопросы:**

 **Виды** **платы за землю, установленные законодательством:**

- земельный налог и арендная плата

- земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли

- земельный налог, арендная плата, кадастровая стоимость, рыночная стоимость

**Рыночная стоимость земельного участка определяется:**

- в соответствии с законодательном о государственном кадастре недвижимости

- в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности»

- в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель»

**Размер арендной платы, за земли, находящиеся в муниципальной собственности определяются:**

- органами государственной власти

- органами местного самоуправления

- по соглашению сторон

- кадастровыми инженерами

**Проведение оценки земельных участков является обязательным в случае:**

- определения стоимости земельных участков, в целях их приватизации

- при передаче земельного участка в аренду

- при изъятии земельного участка для государственных нужд

**Основанием для проведения оценки земельного участка, направленной на получение данных о его рыночной стоимости является:**

- договор

- акт органа государственной власти или местного самоуправления

- кадастровый паспорт

- решение суда

**Государственная кадастровая оценка земель проводится:**

- не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года

- не реже одного раза в 7 лет

- не реже одного раза в 10 лет

**Земельный налог является:**

- региональным налогом

- местным налогом

- федеральным налогом

**При взимании земельного налога не признаются объектом налогообложения:**

- земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации

- земельные участки из состава земель лесного фонда

- земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства

**Плательщиками земельного налога признаются лица, обладающие земельными участками:**

- на праве собственности

- на праве безвозмездного срочного пользования

- на праве постоянного (бессрочного) пользования

- на праве пожизненного наследуемого владения

 **Ставки земельного налога не могут превышать 0,3 процента в отношении земельных участков:**

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса

- из состава земель промышленности

- из состава земель особо охраняемых природных территорий

**Освобождаются от налогообложения земельным налогом:**

- организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования

- религиозные организации - в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения

- казенные предприятия

- муниципальные учреждения

 **Возможны ли по действующему законодательству льготы при плате земельного налога**

- да

- нет

**Кто правомочен принимать решение о ставке земельного налога:**

- глава администрации муниципального образования

- городская дума

- Глава администрации Краснодарского края

- Законодательное собрание Краснодарского края

**Какой орган вправе принимать федеральные целевые программы**

- органы исполнительной власти субъекта

- федеральные органы государственной власти

- органы местного самоуправления

**Кто является плательщиком земельного налога при сдаче земельного участка в аренду**

- собственник

- арендатор

- субарендатор

**6. Коллоквиум**

**Для подготовки к коллоквиуму необходимо ознакомление с нормативными правовыми актами (в действующей редакции):**

Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ // СЗ РФ. 1998. №31. Ст. 3813.

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

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

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 // СЗ РФ. 2009. №30. Ст. 3821.

 **7. Круглый стол**

 При проведении занятия организуется круглый столна тему«Особенности споров, возникающих в связи с применением законодательства об оценочной деятельности».

**Вопросы, предлагаемые к обсуждению**

1. Тенденции развития законодательства об оценке земельных участков как объектов недвижимого имущества.

2. Споры о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков.

3. Споры о результатах определения рыночной стоимости земельных участков.

**ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ**

1. Понятие и причины возникновения земельных споров.
2. История развития законодательства о порядке разрешения земельных споров.
3. Виды земельных споров.
4. Порядок разрешения земельных споров.
5. Рассмотрение земельных споров арбитражными судами и судами общей юрисдикции.
6. Рассмотрение земельных споров третейскими судами.
7. Понятие правового режима земельного участка и особенности его изменения.
8. Категории земель и виды разрешенного использования земельных участков.
9. Споры, связанные с переводом земель или земельных участков из одной категории в другую.
10. Споры, связанные с изменением вида разрешенного использования земельного участка.
11. Споры об оспаривании установленного вида разрешенного использования земельного участка.
12. Оспаривание ненормативных актов органов государственной власти, ограничивающих или изменяющих существующий вид разрешенного использования земельного участка.
13. Понятие и классификация споров, связанных с нарушением права собственности и иных вещных прав на земельные участки.
14. Споры, вытекающие из нарушений права собственности на земельные участки, не связанных с лишением владения. Нарушение соседских прав на земельные участки.
15. Споры об истребовании земельных участков из чужого незаконного владения.
16. Споры о признании права собственности на земельные участки.
17. Споры о признании отсутствующим вещного права на земельный участок.
18. Споры, связанные с защитой ограниченных вещных прав на земельные участки.
19. Споры с органами государственной власти и местного самоуправления в связи с отказом в предоставлении земельного участка.
20. Особенности споров, вытекающих из сделок и иных юридически значимых действий, объектом которых выступает земельный участок.
21. Споры, связанные с заключением, изменением, расторжением договоров, объектом которых выступает земельный участок, признанием их недействительными.
22. Споры, связанные с принятием решения, влекущего ограничения прав на земельные участки.
23. Общая характеристика споров, возникающих при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
24. Споры о порядке изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
25. Споры об определении оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
26. Споры об определении выкупной цены земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.
27. Споры, связанные с принудительным прекращением прав на земельные участки при совершении земельного правонарушения.
28. Споры в связи с отказом в проведении государственного кадастрового учета или его приостановлением.
29. Споры об исправлении технических ошибок, допущенных при осуществлении государственного кадастрового учета.
30. Споры, возникающие в связи с отказом в государственной регистрации прав на земельный участок или ее приостановлением.
31. Споры с органами, осуществляющими государственный земельный надзор.
32. Споры о признании незаконными и отмене постановлений о привлечении к административной ответственности за совершение земельного правонарушения.
33. Споры, связанные с применением законодательства о земельном налоге
34. Особенности споров, возникающих в связи с применением законодательства об оценочной деятельности.
35. Споры о результатах определения кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.
36. Виды споров, связанных с применением законодательства об арендной плате за земельные участки.
37. Споры, связанные с нарушением сроков и порядка внесения арендной платы по договорам аренды земельных участков.
38. Споры, связанные с односторонним изменением арендной платы арендодателем.
39. Споры о размере арендной платы по договору аренды земельного участка.
40. Споры по вопросам определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в публичной собственности.
41. **ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ»,** **НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**
42. Научная электронная библиотека [www.eLIBRARY.RU](http://www.eLIBRARY.RU)
43. Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru/>
44. Официальный сайт Правительства Российской Федерации - <http://www.government.ru/>
45. Официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации - <http://www.duma.gov.ru/>
46. Официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации - <http://www.council.gov.ru/>
47. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации  - [http://www.ksrf.ru/](https://docviewer.yandex.ru/r.xml?sk=y6a35b6ccdc2949d1e4c3d103f63ed8bf&url=http%3A%2F%2Fwww.ksrf.ru%2F)
48. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации <http://www.vsrf.ru/>
49. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации - <http://www.economy.gov.ru/minec/main>
50. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации - <http://www.mcx.ru/>
51. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
52. Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере природопользования - <http://rpn.gov.ru/>
53. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом - <http://www.rosim.ru/>
54. Официальный сайт администрации Краснодарского края - <http://admkrai.krasnodar.ru/>