

ПРАВО

Противодействие незаконному использованию земельного участка

Объектом земельных отношений в соответствии с гражданским и земельным законодательством является не земля вообще, а предоставленные тем или иным субъектам земельные участки и права на них. Так, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. Статья 261 ГК РФ определяет земельный участок как объект права собственности. Согласно ст. 11.1 ЗК РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Следовательно, именно земельный участок является объектом правового регулирования со стороны государства и характеризуется размером, местом расположения, целевым назначением, кадастровой оценкой и объемом прав.

Однако земельный участок нередко выступает объектом правонарушений. Часто при формировании инвестором земельного массива происходят ситуации использования земельного участка третьим лицом в виде незаконного засева земельного участка сельскохозяйственными культурами.

Поэтому в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке собственник земли, землепользователь, землевладелец и арендатор должны проводить контроль за использованием земель и предпринимать меры по защите земельного участка от незаконного использования.

Прежде всего, необходимо придерживаться правила: предупредить проще, чем прекратить. С этой целью рекомендуется регулярно осуществлять осмотр земельных участков.

При выявлении нарушений гражданского и земельного законодательства в виде незаконного использования земельного участка необходимо зафиксировать указанный факт, составив акт обследования данного земельного участка. Для этого формируется квалификационная комиссия, членом которой обязательно должен являться представитель исполнительного органа местного самоуправления муниципального образования, в состав которого входит используемый земельный участок, и кадастровый инженер.

ЗАО «БЗФЛ»

Россия, 107045, г. Москва,
ул. Трубная, 12
Тел./факс: +7 (495) 649-8155

Россия, 302040, г. Орел,
ул. Октябрьская, 68а
Тел./факс: +7 (4862) 422-224

CJSC BEFL

Trubnaya Street, 12,
Moscow, 107045, Russia
Tel./Fax: +7 (495) 649-8155

Oktyabrskaya Street, 68a,
Orel, 302040, Russia
Tel./Fax: +7 (4862) 422-224

Акт должен содержать следующую информацию:

- местоположение земельного участка (кадастровый номер, план границ, ориентиры);
- категория земель;
- размер используемого земельного участка (площадь участка, занятая сельскохозяйственными культурами);
- вид использования участка третьими лицами (засеян, какими культурами, проводились ли ещё какие-либо работы);
- велись ли сельскохозяйственные работы в момент составления акта, кем они осуществлялись.

Ещё одним подтверждением незаконного использования земельного участка будет являться протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.1 КоАП РФ («Самовольное занятие земельного участка»), составленный уполномоченным органом государственного земельного контроля, которым выступает Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы¹. В данном протоколе будет указано виновное лицо, что избавит Вас от доказывания в суде его вины, т.к. административное правонарушение, предусмотренное ст. 7.1 КоАП РФ, совершается только с прямым умыслом. Однако привлечение лица к административной ответственности за незаконное занятие земельного участка не освобождает собственника от доказывания обстоятельств для взыскания убытков в виде упущенной выгоды в случае подачи иска².

После этого необязательно, но желательно направить в адрес лица, незаконно использующего земельный участок, требование о прекращении использования этим лицом земельного участка и возврате или возмещении всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время незаконного использования участка, установив для исполнения указанного требования разумный срок.

В случае невыполнения требования в установленный срок необходимо обращаться за судебной защитой путем направления в суд заявления об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) и о возврате или возмещении всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения (недобросовестный владелец); либо о возврате или возмещении всех доходов, которые оно извлекло или должно было извлечь со времени, когда узнало или должно было узнать о неправомерности владения или получило повестку по иску собственника о возврате имущества (добросовестный владелец), согласно ст. 303 ГК РФ.

Иск, заявленный в части требований об освобождении территории земельного участка, относится к категории вещно-правовых виндикационных исков и представляет собой требование невладеющего собственника (титульного владельца) о возврате имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ)³.

В силу требований ст. 305 ГК РФ лица, не являющиеся собственниками, но владеющие имуществом на законном основании (титульные владельцы), в том числе и арендаторы, могут защищать свои права на имущество теми же способами, что и собственники, т.е. путем предъявления виндикационного (ст. 301 ГК РФ) и негаторного (ст. 304 ГК РФ) исков.

Таким образом, основным условием для предъявления виндикационного иска является наличие законного титула истца на истребуемое имущество, существование которого в силу ст. 65 АПК РФ подлежит доказыванию лицом, предъявившим данный иск.

Неоднозначно в судах различных уровней решается вопрос о материальной ответственности за незаконное использование земельного участка.

Так, решением Арбитражного суда Рязанской области от 2 августа 2010 г. N А54-1074/2010 на ответчика была возложена обязанность уплаты истцу на основании ст. 15 ГК РФ и ст. 62 ЗК РФ убытков, причиненных незаконным владением земельным участком, включая реальные убытки в виде расходов по арендной плате и убытки в виде

¹ п. 3 Положения о государственном земельном контроле (утв. постановлением Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689).

² Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 4 октября 2011 г. N Ф04-4982/11 по делу N А70-12404/2010.

³ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 мая 2008 г. N 15АП-2276/2008.

упущенной выгоды. Обращает на себя внимание тот факт, что истец разбил иск на две части. Первоначально Арбитражный суд Рязанской области решением от 29 сентября 2009 г. № А54-3502/2009 истребовал земельный участок из незаконного владения ответчика, а затем на основании этого решения взыскал с ответчика убытки.

Иная позиция содержится в Постановлении Федерального арбитражного суда Центрального округа от 10 июля 2012 г. N Ф10-2060/12 по делу N А68-5475/2011. С ответчика судом были взысканы денежные средства за неправомерное пользование земельными участками в виде арендных платежей и неполученные доходы от использования ответчиком принадлежащих истцу земель согласно ст. 1107 ГК РФ.

Несколько отличное мнение по данному вопросу Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда, содержащееся в постановлении от 3 августа 2009 г. N 15АП-2808/2009. В данном постановлении суд удовлетворил требования истца и взыскал с ответчика на основании ст. 1105 ГК РФ неосновательное обогащение в виде стоимости урожая за незаконное использование части находящегося в аренде у истца земельного участка. Однако в этом же постановлении суд разъяснил, что уплаченная истцом арендная плата не подлежит взысканию с ответчика, поскольку арендную плату истец обязан вносить независимо от использования земельного участка.

Президиум же Высшего Арбитражного Суда РФ в своем постановлении от 6 апреля 2004 г. N 15828/03 указал суду кассационной инстанции о необоснованности применения им к отношениям по расчетам, связанным с возвратом имущества из чужого незаконного владения, положений ст. 1105 и 1107 ГК РФ, так как спорные отношения регулируются положениями ст. 303 ГК РФ.

Неоднозначное толкование норм закона различными судами приводит к путанице при их применении. Благодаря отсутствию в Российской Федерации такого источника права как судебный прецедент, суд, выносящий решение, не связан выводами других судов при разрешении аналогичных вопросов. В связи с этим, в каждом конкретном случае арбитражный суд оценивает доказательства по делу исходя из своего внутреннего убеждения и выносит свое собственное решение.

В заключении укажем ряд моментов, на которые следует обратить внимание при подаче искового заявления:

- истцом избран ненадлежащий способ защиты своих прав. Необходимо четко разграничивать виндикационный иск и негаторный, иначе это может послужить поводом для отказа в удовлетворении заявленных требований⁴;
- виндикационный иск может быть удовлетворен только при наличии следующих условий: выбытие вещи из владения собственника (обладателя вещного права); поступление вещи во владение несобственника на незаконных основаниях; отказ несобственника удовлетворить притязания собственника на возврат ему вещи. При этом истец должен доказать, что является собственником, обладателем вещного права либо иного титула на обладание вещью, факт утраты фактического владения вещью и возможность ее идентификации при помощи индивидуальных признаков;
- объектом судебной защиты права собственности может быть лишь индивидуально-определенная вещь. Отсутствие индивидуальных признаков земельного участка не позволяет сделать вывод об использовании ответчиком именно спорного земельного участка⁵. Предметом договорных отношений (аренда) может быть также лишь обособленный (идентифицированный) земельный участок. Земельный участок, не прошедший процедуру межевания, не поставленный на государственный кадастровый учет, не может быть индивидуализирован среди других земельных участков, а значит, согласно действующему земельному законодательству не может являться объектом гражданского оборота. В случае несоблюдения данного условия требования к ответчику, незаконно использующему земельный участок, удовлетворению не подлежат⁶;

⁴ Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22 августа 2012 г. N Ф06-6544/12 по делу N А55-9905/2011.

⁵ Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 июля 2011 г. N 16АП-1264/11.

⁶ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 мая 2008 г. N 15АП-2276/2008.

- в соответствии с особенностью предмета доказывания по делам о взыскании неосновательного обогащения и распределением бремени доказывания на истце лежит обязанность доказать, что на стороне ответчика имеется неосновательное обогащение (неосновательно получено либо сбережено имущество); доказать размер неосновательного обогащения, и что обогащение произошло за счет истца;
- основанием для возложения гражданско-правовой ответственности в форме возмещения убытков является совокупность следующих юридически значимых обстоятельств: наличие и размер убытков, вина ответчика, противоправность действий, причинно-следственная связь между допущенными нарушениями со стороны ответчика и возникшими у истца убытками. При отсутствии хотя бы одного из указанных обстоятельств правовые основания для взыскания убытков отпадают;
- при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые истцом для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления (ч. 4 ст. 393 ГК РФ)⁷;
- один лишь факт незаконного пользования спорными земельными участками не может являться доказательством наличия причинной связи между причинением убытков в виде неполученных доходов и действиями ответчика⁸.

Обобщая вышеизложенное, мы рекомендуем собственнику, а также титульному владельцу:

1. регулярно осуществлять осмотр земельных участков (в том числе необрабатываемых);
2. в случае обнаружения незаконного использования участка третьими лицами предпринять следующие действия:
 - 2.1 составить акт обследования данного земельного участка с привлечением представителя органа местного самоуправления и кадастрового инженера. В акте указать: местоположение земельного участка, категорию земель, размер используемого земельного участка, вид использования участка третьими лицами, велись ли сельскохозяйственные работы в момент составления акта, кем они осуществлялись;
 - 2.2 уведомить соответствующий территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о самовольном занятии земельного участка, ходатайствовать о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ;
 - 2.3 направить лицу, незаконно использующему земельный участок, требование о прекращении использования земельного участка и возврате или возмещении всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время незаконного использования участка, установив для исполнения указанного требования разумный срок;
 - 2.4 в случае невыполнения требования в установленный срок направить в суд заявление об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) и о возврате или возмещении всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь.

⁷ Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 ноября 2009 г. N Ф04-5362/2009; Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 4 октября 2011 г. N Ф04-4982/11 по делу N А70-12404/2010; Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 9 ноября 2007 г. N А12-35324/05.

⁸ Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 ноября 2004 г. N Ф04-7910/2004.

Контакты:

Виктор Демидов

Заместитель директора
по правовым услугам

demidov@befl.ru

ЗАО «БЭФЛ»

Россия, 302040, г. Орел,

ул. Октябрьская, 68а

Тел./факс: +7 (4862) 422-224

www.befl.ru

Информационный бюллетень от BEFL – это бесплатное периодическое электронное издание, издаваемое аудиторско-консалтинговой компанией BEFL для своих клиентов и деловых партнеров. Бюллетень не предполагает предоставление исчерпывающей юридической, налоговой, финансовой и/или иной информации, а также не предназначен для оказания юридических, налоговых, финансовых и/или иных консультаций. Всю ответственность за любое использование информации, содержащейся в Информационном бюллетене, несет подписчик (читатель). Компания BEFL также не несет ответственность за какие-либо последствия, прямой или косвенный ущерб и упущенную выгоду вследствие использования информации, изложенной в Информационном бюллетене.

BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики ■ AUDITORS ■ CONSULTANTS ■ APPRAISERS ■ аудиторы ■ консультанты ■ оценщики