Задача 1

Землепользователь Арутюнян обратился к своим соседям по дачному кооперативу «Лидер» Лесенко и Малашкиной с просьбой об установлении в отношении их участков сервитута для прокладки через их территорию водопровода. По утверждению Арутюняна, иным образом обеспечить его участок водой не предоставляется возможным.

Лесенко дал своё согласие, но с условием, что Арутюнян ежегодно будет передавать ему часть его урожая.

Малашкина же отказалась дать согласие на установление сервитута, сославшись на то, что водопровод «эстетически не вписывается в дизайн принадлежащего ей участка и будет мешать ей любоваться садом»

Каким образом следует разрешить спор?

Решение

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. В этом случае истец должен предоставить суду доказательства в того, что прокладка трубопроводов возможна только путем проведения данных работ через территорию ответчика.

Что собой представляют земельные сервитуты? Каков порядок их установления?

Новый Гражданский кодекс Российской Федерации, наряду с правом собственности и другими вещными правами на землю (право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного -бессрочного - пользования земельным участком), предусматривает и такое право, как **сервитут,** под которым понимается право собственника недвижимости (в данном случае - земельного участка) требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка), предоставления права ограниченного пользования соседним участком.

Сервитут может устанавливаться, как это предусмотрено ст. 274 ГК РФ (гл. 17, как и данная статья, вводится в действие со дня принятия Государственной Думой Федерального Собрания РФ нового Земельного кодекса РФ), для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника земельного участка прав владения, пользования и распоряжения им. Сервитут устанавливается по соглашению заинтересованных сторон и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. В зависимости от срока действия, земельные сервитуты могут быть постояннымии срочными.Примером постоянного сервитута может служить пользование чужим участком ввиду проложенных через него коммуникационных линий. Срочные сервитуты устанавливаются на определенный срок, необходимый для решения поставленных задач. Например, проезд спецтехники к строящемуся объекту, кроме как через соседний земельный участок, невозможен, поэтому на период строительства в отношении такого земельного участка может быть выдвинуто требование на право срочного земельного сервитута на проезд транспорта, в т. ч. спецтехники. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, обремененный им. Однако он не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения пользования которым установлен сервитут.

Задача 2

Для расширения территории муниципального рынка администрацией района было принято решение об изъятии земельных участков граждан, принадлежащих им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Не согласившись с этим, группа граждан обратилась в суд с требованием о признании такого решения незаконным и о его отмене, так как оно нарушает их права на землю, и кроме того лишает возможности пользоваться жилыми домами, расположенными на этой земле.

Решите дело.

Изъятие земель производится для государственных, городских, общественных и иных нужд из всех земель, в чьем бы владении или пользовании они не находились. Администрация имеет право, в случае необходимости, изъять земельный участок или его часть во временное пользование на период строительства городских или местных сетей и коммуникаций с компенсацией ущерба землевладельцу, землепользователю.

1. Изъятие земель производится постановлением местной администрации.

В случае несогласия землевладельца, землепользователя с указанным постановлением, оно может быть обжаловано в десятидневный срок у главы администрации, а затем в суде, решение которого является окончательным.

Обжалование постановления администрации приостанавливает его исполнение.

2. Право владения, пользования земельными участками прекращается полностью или частично в случаях:

2.1.Добровольного отказа от земельного участка или его части.

2.2. Истечения срока, на который был представлен земельный участок.

2.3. Прекращения деятельности (ликвидации) предприятия, учреждения, организации.

2.4.Использования земли не по целевому назначению.

2.5. Нерационального использования земельного участка.

2.6. Использования земельного участка способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки.

2.7. Неуплаты земельного налога в течение двух лет и непогашения задолженности в течение последующего одного года, а также арендной платы в сроки, установленные в договоре аренды.

2.8. Не освоения в соответствии с разработанной и утвержденной проектно-сметной документацией в течение двух лет предоставленного земельного участка.

2.9. Перехода права собственности на строение, сооружение в дарственных, городских, общественных и иных нужд.

2.10. Пользования земельным участком с нарушением границ, определенных документами, удостоверяющими право на землю.

Убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли (кроме случаев установления охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения) или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства) пользователям земли, понесшим эти убытки.

При выкупе или продаже земельных участков убытки собственников земли, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемого или продаваемого участка. Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены земельные участки, а также предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, деятельность которых вызывает ограничение прав пользователей земли или ухудшение качеств их земель. Возмещению подлежат: стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затрат по их переносу на новое место; стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства; убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землевладения и землепользования, убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель; убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователя земли, упущенная выгода.

Оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации (по типовым проектам).

Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными пользователями земли вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае, если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматривается их модернизация или расширение, то дополнительные затраты на это оплачиваются пользователем земли, для которого ведется строительство.

Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель). Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и иных транспортных средств.

Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые земельные участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства. Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

Упущенная выгода исчисляется умножением величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равный достигнутому на изымаемых землях.

Потери возмещаются предприятиями, учреждениями и организациями, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограничению использования, ухудшению качества сельскохозяйственных угодий, а также предприятиями, учреждениями и организациями, вокруг объектов которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны (за исключением случаев, когда эти зоны устанавливаются на землях природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения).

Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, выражаются в сокращении (безвозвратной потере) площадей используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшений их качества (снижения плодородия почв) под влиянием деятельности предприятий, учреждений и организаций и возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

Потери возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке). При определении затрат на эти цели под освоением новых земель (включая их окультуривание и повышение плодородия почв) понимается комплекс мероприятий по организации новых хозяйств и вовлечению в сельскохозяйственное использование земель, занятых кустарниками, малоценными лесами, вырубками и другими несельскохозяйственными угодьями, путем проведения мелиоративных работ (осушение, орошение, культуртехнические и другие мероприятия). Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, которые обеспечивают на осваиваемых землях и улучшаемых угодьях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества

Решение суда: В связи с Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 16 августа 1984 г. N 17 "О применении законодательства при разрешении судами споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд" Сокерана Н. и Малышеву А были предложены взамен квартиры в том же населенном пункте.

Но, при оценке потерь, ущерба и упущенной выгоды администрацией района были допущены явные нарушения. На лицо явное несоответствие нормативной стоимости освоения изымаемых земель, упущенной выгоды, а так же самого домостроения, находящегося на этом участке и стоимости предлагаемой компенсации им в качестве благоустроенной квартиры. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28 января 1993 г. N 77 "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства" (с изменениями от 27 декабря 1994 г., 27 ноября 1995 г., 1 июля 1996 г., 15 мая 1999 г.), Приложение №1 в Московской области нормативная стоимость колеблется от 1549 до 2207 тыс. руб./ га. Суд должен обязать администрацию района возместить Сотерано Н. и Малышеву А. потери, убытки и упущенную выгоду возникающих при изъятии у них земельных участков, находившихся в их собственности.

Нормативный материал

Конституция РФ

Гражданский кодекс РФ

Земельный кодекс РФ

Жилищный кодекс РФ

Гражданский процессуальный кодекс РСФСР

З-н РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 22 ноября 1990 г. № 348-1 (ред. от 24. 12.93)

З-н РФ "О садоводческих, огородн. и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15 сентября 1998 года № 66-ФЗ

Постановление Правительства РФ от 28 ноября 1993 года № 77 (ред. от 15.05.99) "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельхозпроизводства".