

Признано утратившим силу, ППВС РФ №11 от 21 декабря 1993 г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РСФСР

№ 12

г. Москва

20 декабря 1983 г.

О практике применения судами земельного законодательства

Земля - всенародное достояние, составляющее важнейшее богатство советского общества.

Учитывая, что рациональное использование земли, ее природных ресурсов, способствует успешному выполнению задач экономического и социального развития страны, судам необходимо усилить внимание к разрешению земельных и имущественных споров, связанных с земельными отношениями, полнее использовать правовые средства для защиты охраняемых законом прав и интересов колхозов, совхозов, других государственных, кооперативных, общественных предприятий, организаций и граждан, охраны и земель от порчи, загрязнения, разбазаривания и дальнейшего укрепления законности в области земельных отношений.

Изучение практики рассмотрения дел показывает, что суды республики в основном правильно, в соответствии с требованием закона, разрешают земельные, а также имущественные споры, связанные с осуществлением и защитой прав землепользования: о возмещении землепользователям убытков при правомерном изъятии или временном занятии земель для государственных и общественных нужд, о возмещении вреда, причиненного самовольным занятием земельных участков и другими нарушениями.

Вместе с тем в работе судов еще имеют место недостатки. В ряде случаев допускаются ошибки при решении вопроса о подведомственности спора суду. Не всегда надлежащим образом проводится подготовка таких дел к судебному разбирательству. Встречаются ошибки в разграничении оснований наступления ответственности за вред, причиненный самовольным занятием земельных участков, их порчей, загрязнением и т. п. от оснований наступления ответственности за нарушение земельного законодательства при правомерном изъятии или временном занятии земельных участков, что влечет за собой неправильное определение размера взыскания и неполное возмещение понесенных землепользователем убытков. Иногда неправильно применяются отдельные нормы земельного, гражданского процессуального законодательства.

Нуждается в улучшении профилактическая работа по данной категории дел. В целях устранения указанных недостатков, в связи с возникшими вопросами по применению действующего земельного законодательства, а также обеспечения единообразия судебной практики Пленум Верховного Суда РСФСР п о с т а н о в л я е т дать судам следующие разъяснения:

1. В соответствии с действующим законодательством разрешение большинства земельных споров отнесено в ведению исполнительных комитетов Советов народных депутатов. Суды рассматривают такие споры лишь в случаях, специально указанных в законе. Поэтому при поступлении исковых заявлений по делам, связанных с земельными отношениями, судье следует с особой тщательностью подходить к решению вопроса о подведомственности возникшего спора.

При этом необходимо иметь в виду, что, в частности,

а) судам подведомственны: - имущественные споры, вытекающие из прав землепользования колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных государственных, кооперативных, общественных предприятий, учреждений, организаций и граждан, о возмещении стоимости незавершенного производства либо урожая и иных убытков, понесенных землепользователем в связи с правомерным изъятием или временным занятием земель для государственных и общественных нужд, а также о возмещении ущерба, причиненного порчей, загрязнением земель и т.п., требующими восстановления прежних качеств испорченных земельных участков и неполученных в связи с этими нарушениями доходов, если хотя бы одной из сторон в споре является гражданин или колхозов;

- споры об определении порядка пользования общим земельным участком между совладельцами индивидуальных строений на землях городов, рабочих, курортных, дачных поселков, а также на земельных участках в сельских населенных пунктах, отводимых исполнительными комитетами сельских Советов народных депутатов отдельным категориям граждан, постоянно проживающим в сельской местности (ст. 134 Земельного Кодекса РСФСР);

- споры между собственниками индивидуальных жилых строений, расположенных на смежных (соседних) земельных участках, об устранении препятствий в пользовании участком, если при этом не оспариваются его границы и размеры;

б) неподведомственны судебным органам:

- споры колхозников, рабочих и служащих совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, организаций, а также учителей, врачей и иных специалистов, работающих и проживающих в сельской местности, о предоставлении им приусадебных земельных участков, а равно о порядке пользования этими лицами приусадебными участками, отведенными им из земель колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий и организаций;

- споры между садоводческим товариществом и его членами. а также споры членов товарищества между собой по поводу порядка пользования

земельными участками, выделяемыми членам товарищества совместным решением администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации;

- споры между дачно-строительным кооперативом и его членами или членами их семей, а также споры членов ДСК и членов их семей между собой по поводу пользования земельным участком, предоставленным дачно-строительному кооперативу;

в) имея в виду, что в соответствии с разделом X Земельного Кодекса РСФСР разрешение споров о предоставлении гражданам в пользование приусадебных земельных участков отнесено к компетенции исполнительных комитетов соответствующих Советов народных депутатов, судам неподведомственны споры лиц, которым по наследству перешло право собственности на расположенное в сельской местности строение, о предоставлении им приусадебного земельного участка, необходимого для содержания строения.

По этим же основаниям судам неподведомственны споры наследников об увеличении размеров предоставленных им приусадебных земельных участков в пределах норм, установленных ч.3 ст.73 Земельного Кодекса РСФСР, а также об увеличении этих участков за счет земель, которые невозможно использовать для производственных нужд колхозов, совхозов, иных предприятий и организаций, или передать другим гражданам, отводимых таким лицам в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров РСФСР от 30 апреля 1980г. N225 "О порядке предоставления мелких земельных участков при переходе по наследству права собственности на строение в сельской местности";

г) разрешая вопрос о возможности принятия искового заявления об определении порядка пользования приусадебным участком, выделенным в соответствии с ч.3 ст.73 Земельного Кодекса РСФСР и постановлением Совета Министров РСФСР от 30 апреля 1980г. N225, судье следует выяснять, кем был отведен наследникам этот участок.

Если он был предоставлен по решению общего собрания членов колхоза или собрания членов колхоза или собрания уполномоченных либо администрации совхоза, иного сельскохозяйственного предприятия, организации, то такой спор неподведомствен суду, поскольку в силу ст.132 Земельного Кодекса РСФСР его разрешение отнесено к ведению исполнительного комитета сельского, поселкового Совета народных депутатов.

Если же приусадебный участок был выделен наследникам в качестве общего участка по решению исполнительного комитета сельского Совета народных депутатов из числа земель, не входящих в состав землепользования колхозов, совхозов, иных сельскохозяйственных предприятий и организаций, то суд должен принять к своему производству такое исковое заявление и рассмотреть его по существу с соблюдением требований ст.134 Земельного Кодекса РСФСР".

2. При рассмотрении дел о возмещении ущерба, причиненного нарушением

земельного законодательства, необходимо в каждом случае выяснять характер возникших правоотношений и каким нормативным актом они регулируются.

Если имеется нормативный акт, предусматривающий ответственность за тот или иной вид правонарушения (например, Указ Президиума Верховного Совета СССР от 11 января 1955г. "Об ответственности за поправки посевов в колхозах и совхозах" с изменениями, внесенными Указом Президиума Верховного Совета СССР от 8 сентября 1982г.), следует руководствоваться этим актом, а при отсутствии такого акта - нормами земельного, гражданского, а также трудового или колхозного законодательства, в зависимости от обстоятельств, при которых был причинен ущерб.

3.Правоотношения, возникающие при изъятии или временном занятии земельных участков для государственных или общественных нужд, помимо Земельного кодекса РСФСР регулируется постановлением Совета Министров СССР от 9 августа 1974г. №636 "О возмещении убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель для государственных и общественных нужд" и инструкцией, утвержденной 14 мая 1975г. Министерством сельского хозяйства СССР, Министерством финансов СССР и Министерством юстиции СССР.

В соответствии с названными актами размер понесенных землепользователем в этом случае убытков исчисляется оценочной комиссией, образуемой исполнительным комитетом районного (городского) Совета народных депутатов.

Если организация, в пользование которой передан земельный участок, по каким-либо причинам не возместила установленные оценочной комиссией убытки, понесенные колхозом или гражданином, возникший в связи с этим решается судом.

При рассмотрении таких дел суд не должен входить в оценку правильности исчисления убытков, поскольку решение органов, определяющих их размер, в соответствии с законом является окончательным.

Если в процессе судебного разбирательства будут выявлены нарушения установленного порядка определения размера убытков, суд может отложить разбирательство дела, поставив перед исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов вопрос о проверки правильности исчисления указанных сумм.

4.В силу ст.23 Земельного кодекса РСФСР предприятия, учреждения и организации, которым предоставляются во временное пользование сельскохозяйственные земли, обязаны в ходе работ, а при невозможности этого, после их завершения в сроки, устанавливаемые органами, предоставляющими земельные участки, приводить эти земли в состояние, пригодное для использования в сельском хозяйстве.

Поэтому, при рассмотрении споров о возмещении убытков, понесенных землепользователем в связи с отводом земель во временное пользование, суд вправе обязать ответчика привести земельный участок в надлежащее состояние или поставить решение о взыскании стоимости расходов,

необходимых для восстановления земельного участка, и иных убытков (стоимость незавершенного производства, неснятого урожая и т.п.) в размере, определенном оценочной комиссией соответствующего исполкома Совета народных депутатов.

Вместе с тем следует иметь в виду, что при разрешении споров о возмещении убытков, понесенных землепользователем в связи с несвоевременным возвратом таких земельных участков, в размер ущерба определяется не оценочной комиссией соответствующего исполкома Совета народных депутатов.

Вместе с тем следует иметь в виду, что при разрешении споров о возмещении убытков, понесенных землепользователем в связи с несвоевременным возвратом таких земельных участков, размер ущерба определяется не оценочной комиссией, а судом, с учетом фактических затрат, необходимых на восстановление плодородия земель, и неполученных доходов за все время до приведения участка в пригородное состояние.

5. Разрешая спор о возмещении вреда, причиненного загрязнением и порчей сельскохозяйственных земель, надлежит учитывать, что в силу ст. 457 ГК РСФСР лицо, ответственное за вред, должно возместить его в натуре. При решении вопроса о способе возмещения по таким делам в каждом случае необходимо выяснить, имеется ли по таким делам в каждом случае необходимо выяснять, имеется ли у ответчика возможность провести работы по восстановлению прежнего качества испорченных земель. Если такая возможность имеется, суду следует при согласии землепользователя возлагать на ответчика обязанность провести указанные работы, установив для этого реальный срок; при отсутствии у ответчика возможности своими силами устранить последствия допущенных им нарушений, с него взыскивается стоимость всех необходимых работ по приведению испорченного земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (например, стоимость планировки, внесения удобрений, известкования, посева трав, специальной обработки для устранения загрязнения и т.п.).

Стоимость неполученного в связи с порчей земли урожая определяется исходя из средней урожайности культур, которые планировалось вырастить на испорченном земельном участке, и закупочных цен на них, если землепользователем является сельскохозяйственное предприятие (организация). Если же землепользователем является гражданин, стоимость неполученного урожая определяется с учетом государственных розничных цен, а при их отсутствии - по рыночным ценам, существующим в данной местности ко времени предъявления иска.

6. Поскольку возврат занятых земельных участков сам по себе не компенсирует ущерб, причиненный в таких случаях нарушением права землепользования, лицо, виновное в использовании земельного участка, который ему не отводился в установленном законом порядке, обязано передать землепользователю выращенный на этом участке урожай.

Затраты, связанные с обработкой участка для посева (посадки), уходом за

культурами и уборкой урожая, не должны учитываться при определении размера понесенных землепользователем убытков, так как в силу ст.138 Земельного Кодекса РСФСР лица, пользующиеся земельными участками без разрешения компетентных органов, не имеют права на возмещение произведенных ими затрат все время незаконного пользования землей.

7.Для правильного определения размера ущерба по делам о возврате урожая, собранного с самовольного занятого земельного участка, необходимо в каждом случае выяснять, какие именно культуры, на какой площади были выращены и истребовать из районного управления сельского хозяйства справку о средней урожайности этих культур.

Если передать урожай в натуре невозможно, землепользователю должна быть возмещена его стоимость, которая определяется судом по правилам, изложенным в абзаце 2м п.5 настоящего постановления Пленума.

Если будет установлено, что урожай продан ответчиком на рынке, сдан в организацию потребительской кооперации и т.п., с него должна быть взыскана сумма, фактически полученная от реализации сельскохозяйственной продукции.

8.При рассмотрении дел о возмещении ущерба, причиненного нарушениями земельного законодательства, повлекшими порчу либо загрязнение сельскохозяйственных земель или приведение их в состояние, непригодное для разьяснения, данные в п.22 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 7 июля 1983г. N4 "О практике применения судами законодательства об охране природы" о том, что правонарушитель обязан возместить ущерб в полном объеме и уменьшение размера взыскания возможно лишь в исключительных случаях в зависимости от установленного судом имущественного положения указанного лица, с обязательным приведением мотивов принятого решения.

При этом следует иметь в виду, что уменьшение размера возмещения за вред в силу ст.458 ГК РСФСР допустимо лишь в случаях, когда он был причинен гражданином, а не предприятием, учреждением, организацией.

9.Судам следует иметь в виду, что купля-продажа, залог, завещание, дарение и другие сделки, в прямой или косвенной форме нарушающие право государственной собственности на землю, в силу ст.136 Земельного кодекса РСФСР должны признаваться недействительными с наступлением последствий, предусмотренных ст.49 ГК РСФСР.

10.Исходя из требований закона судебной защите подлежат лишь только права и интересы граждан, связанные с правомерным использованием земель. Поэтому при рассмотрении дел об определении порядка пользования совладельца индивидуального строения общим участком, по поводу которого возник спор, в установленном законом порядке и истребовать документы, удостоверяющие право землепользования сторон, в том числе:

а)документы, подтверждающие предоставление в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности;

б)план земельного участка, отведенного в натуре; в)план

земельного участка, находящегося в фактическом пользовании каждого из собственников, с указанием находящихся на нем строений, сооружений, плодово-ягодных насаждений;

г) документы о принадлежности жилого строения с указанием долей каждого собственника;

д) соглашение или решение суда о реальном разделе дома либо об определении порядка пользования им, а также соглашение о порядке пользования общим земельным участком, если они имели место.

Учитывая, что разрешение такого спора затрагивает интересы всех собственников дома, суд должен привлекать названных лиц к участию в рассмотрении дела.

11. Определяя порядок пользования общим земельным участком совладельцами индивидуального строения с учетом принадлежащим им долей в общей собственности на дом, суду следует выяснять, не сложился ли до возникновения спора между сторонами порядок пользования участком, а если сложился, то возможно ли его изменение без существенного нарушения интересов совладельцев (ст. 134 Земельного Кодекса РСФСР).

Вопрос о том, является ли нарушением интересов существенным, решается судом в каждом конкретном случае с учетом фактических обстоятельств дела. При этом могут быть приняты во внимание затраты, вложенные сторонами в освоение и благоустройство земельного участка, нахождение на нем строений, сооружений, плодово-ягодных насаждений, возможность их переноса, а также необходимость выделения совладельцам части земельного участка для поддержания принадлежащих им частей дома, других строений и сооружений в пригородном для пользования состоянии.

12. Одновременно с рассмотрением требования об определении порядка пользования общим земельным участком суду надлежит при наличии спора разрешать вопрос и о плодово-ягодных насаждениях, если в результате устанавливаемого порядка пользования часть насаждений, принадлежащих одному из собственников строения, окажется на земельном участке, выделенном другому собственнику.

Суд, разрешая спор насаждениях, должен предоставить собственнику насаждений реальную возможность распорядиться ими по своему усмотрению, в частности, перенести на выделенный в пользование участок.

В тех случаях, когда плодово-ягодные насаждения перенести без существенного снижения плодоношения, суду следует выяснить мнение сторон о возможности оставления насаждений на прежнем месте. Если собственник строения, которому выделена данная часть участка, согласен оставить у себя эти насаждения, необходимо обсудить вопрос о компенсации за них.

13. При разрешении споров о порядке пользования земельным участком совладельцами строения, возникших после того, как порядок пользования общим участком ранее уже был определен, суду следует иметь в виду, что: а) увеличение одним из собственников своей доли в общей собственности на дом путем пристройки или перестройки (ст. 125 ГК РСФСР) не является

основанием для увеличения находящейся в его пользовании части земельного участка, поскольку такое изменение порядка пользования участком может существенно ущемить интересы других собственников;

б) в случаях изменения соотношения долей в праве собственности на дом у всех его собственников в результате отчуждения частей дома путем купли-продажи, дарения, мены, а также в силу наследования, порядок пользования земельным участком может быть определен вновь с соблюдением требований ст.134 Земельного Кодекса РФ.

Если же в результате указанных сделок произошло изменение соотношения долей в праве собственности на дом не у всех его собственников, а лишь у нескольких из них, порядок пользования земельным участком может быть определен вновь только между этими лицами без изменения порядка пользования земельным участком тех собственников, чья доля осталась прежней, поскольку ранее вынесенное в отношении них вступившее в законную силу решение суда по этому вопросу является обязательным для всех участников возникших правоотношений и их правопреемников (ч.3 ст.208 ГК РФ);

в) если отчуждение одним из собственников принадлежащей ему части строения произошло в пользу третьего лица, то ранее определенный порядок пользования участком будет обязательен и для нового собственника не пользовался земельным участком.

14. Поскольку решение суда должно содержать исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных по делу фактических обстоятельств, в резолютивной части решения об определении порядка и границы участков, передаваемых в пользование каждой из сторон, а также участков, выделяемых в общее пользование каждой из сторон, а также участков, выделяемых в общее пользование; в случае необходимости установлены проходы через участки к дому, постройкам, сооружениям, на улицу и т.д. Указанные обстоятельства в решении должны быть изложены таким образом, чтобы они были понятны и не вызвали споров и затруднений при исполнении решения.

15. Переход права собственности на жилое строение, расположенное в сельской местности, в силу ст.73 Земельного кодекса РФ не влечет за собой переход права пользования приусадебным земельным участком. Однако при этом собственник плодово-ягодных насаждений, находящихся на приусадебном участке, не теряет права на них и, в случае отказа в предоставлении ему данного участка, может распорядиться насаждениями по своему усмотрению.

Оставление плодово-ягодных насаждений на прежнем месте и компенсация за них возможны только при согласии собственника насаждений и лица, в пользование которого перешел приусадебный земельный участок.

16. Если при рассмотрении дел по земельным и связанным с ними имущественным спорам, у суда возникнут вопросы, требующие специальных познаний, - о видах и стоимости работ, необходимых для восстановления прежних качеств испорченных земель, о возможных вариантах порядка

пользования земельным участком о переносе строений, сооружений, плодово-ягодных насаждений и другие, он вправе в соответствии со ст.74 ГПК РСФСР назначать экспертизу.

17.Учитывая важность борьбы с бесхозьяйственным использованием и самовольным захватом земель, судам при рассмотрении дел данной категории надлежит тщательно выяснять причины, порождающие возникновение земельных и связанных с ними имущественных споров и реагировать путем вынесения частных определений на установленные нарушения земельного законодательства гражданами, отдельными должностными лицами, а также на недостатки в деятельности органов, обязанных осуществлять контроль за правильным использованием земель.

18.Судам следует периодически проводить изучение и обобщение судебной практики по делам, связанных с земельными отношениями, и принимать необходимые меры к устранению выявленных недостатков и предупреждению нарушений земельного законодательства.

19.Признать утратившим силу постановление Пленума от 21 июня 1977г. N3 "О некоторых вопросах, возникающих при применении судами земельного законодательства".

Председатель
Верховного Суда РСФСР

И.о. Секретаря Пленума,
член Верховного Суда РСФСР

<http://ппвс.рф>