

УДК 34

DOI 10.21661/r-557908

Дорничева А.В.

СПЕЦИФИКА ПОНЯТИЙ «ЗЕМЕЛЬНЫЙ СПОР», «СПОР О ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК» И ИХ ОСОБЕННОСТИ

Аннотация: в статье рассматриваются понятия «земельный спор» и «спор о правах на земельный участок», исследована специфика их употребления, даны классификации и приведены причины их возникновения. Автором предложены мероприятия по устранению земельных споров.

Ключевые слова: земельный спор, спор о правах на земельный участок, земельное право, земельный участок, земельные отношения.

В теории земельного права наряду с термином «земельный спор» используется термин «спор о правах на земельный участок», соотносимые как общее и частное [1]. Земельный спор выступает как особый вид правоотношения, который представляет собой разногласие сторон спора относительно возникновения, осуществления / прекращения прав на землю и других прав и обязанностей, возникающих в ходе подаче иска в суд и возбуждении гражданского дела, разрешаемого путем его рассмотрения в судебном порядке [4, с. 35]. При этом термин «земельный спор» включает, кроме споров о правах на земельные участки, и имущественные споры, возникающие из земельных отношений.

Земельные споры возникают тогда, когда действия участников земельных отношений, государственных органов либо их неосновательное бездействие нарушают чьи-либо права и интересы.

Выделяют ряд основных причин, вследствие которых могут возникнуть земельные споры:

- 1) недостаточный уровень владения нормативно-правовой базой земельного законодательства субъектами земельных правоотношений;
- 2) недобросовестное поведение отдельных субъектов земельных отношений;

- 3) имеющиеся недостатки в нынешнем законодательстве;
- 4) недостатки в функционировании должностных лиц исполнительных органов власти и органов местного самоуправления.

Сложная ситуация относительно земельных отношениях и землепользования в Российской Федерации характеризуется следующими основными причинами:

- отсутствием надлежащей государственной земельной политики и механизмов ее реализации;
- недооценки сложности, содержания, специфики и масштабов государственной земельной политики в процессе внедрения экономических реформ;
- неудачным привлечением опыта зарубежных стран, с развитой рыночной экономикой;
- игнорированием ресурсно-комплексного подхода по отношению развития сельских территорий в ходе земельных трансформаций;
- отсутствием последовательной государственной политики, комплексного развития земельного законодательства, формирования и развития инфраструктуры ипотечного кредитования и рынка земель сельскохозяйственного назначения [5, с. 60].

Разрешением земельного спора является правоотношение, которое регулируется нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права. Специфика земельно-правовых споров в том, что их объект – земля, прямо или косвенно (споры по поводу предоставления, изъятия, порядка пользования землей, а также возмещения затрат, возникающих в связи с земельными отношениями) [5, с. 61].

Земельные споры – одна из сложнейших категорий судебных дел, вследствие их разнообразия; недостаточной сформированности судебной практики по земельным спорам; большого количества нормативных правовых актов, которые регулируют земельные правоотношения, однако противоречат друг другу; особенностью, выраженной в том, что правовой режим земельного участка регулируется и земельным, и гражданским законодательством [5, с. 62].

Земельный спор возникает тогда, когда заинтересованная сторона обращается в судебный орган, который полномочен рассматривать и разрешать конфликты подобного рода. Среди доказательств по земельному спору следует различать: фактические данные; документальные и иные подтверждения обстоятельств, с условием предоставления до начала судебного заседания; дополнительные доказательства по запросу суда или ходатайству участников земельного спора. Не нуждаются в доказательстве общеизвестные факты и преюдициальные [2, с. 44].

Споры о правах на земельный участок можно классифицировать по следующим критериям:

- a) субъектам разрешения спора (включающие споры, которые рассматривают суды общей юрисдикции; споры, переданные сторонами на разрешение в арбитражный суд; споры, подведомственные третейским судам);
- b) субъектам спора (а именно – споры, в которых стороны или одна из сторон представлена гражданами; споры, в которых с обеих сторон заявлены индивидуальные предприниматели или юридические лица; споры, в которых одна из сторон или обе стороны – публично-правовые образования или органы исполнительной власти);
- c) основаниям возникновения спора (споры о границах земельных участков; споры относительно признания права собственности и вещных прав на земельные участки; споры о предоставлении и изъятии земельных участков; споры, связанные с разделом земельных участков, определением порядка пользования земельным участком; споры по устраниению препятствий в пользовании земельным участком).

Споры, связанные с правами на земельные участки, выступают разновидностью земельных споров, неурегулированными разногласиями между участниками земельных правоотношений, о которых заявлено в суд общей юрисдикции, арбитражный суд или третейский суд относительно права собственности, вещных или обязательственных прав, отдельных правомочий земельных участков [3, с. 64].

В настоящее время предлагаются создавать специализированные суды по разрешению земельных споров как за рубежом. Так, в Бостоне функционирует специализированный суд по разрешению земельных споров (Massachusetts Land Court), юрисдикция которого распространяется на весь штат. В данном суде работают инженеры, геодезисты, специалисты по недвижимости, судебный администратор, регистратор земель, ревизоры и ассистенты, что позволяет более качественно и квалифицированно осуществлять судопроизводство. Можно предположить, что создание таких судов в России повысит качество рассмотрения земельных споров, поскольку споры данного характера отличаются большей сложностью, что свидетельствует о необходимости более высокой квалификации судей; наблюдается тенденция увеличения количества земельных споров; а положительный зарубежный опыт функционирования специализированных судов является весомым аргументом в пользу их создания в Российской Федерации [3, с. 66].

На сегодняшний день, представляется целесообразным рассмотреть ряд профилактических мероприятий относительно земельных споров, призванных устранить причины и условия их возникновения, наряду со сложностями, которые порождают споры указанного характера [5, с. 61]. К ним следует отнести:

- совершенствование действующего законодательства: (совершенствование материальных норм права – установление более четкой регламентации правомочий лиц, использующих землю; совершенствование процессуальных норм права; совершенствование нормативных актов, которые обеспечивают функционирование материальных и процессуальных норм);
- совершенствование практики доведения до всех граждан и юридических лиц, вновь принимаемых нормативно-правовых актов;
- правовое обеспечение деятельности должностных лиц, от которых зависит решение земельных вопросов; профилактика земельных споров.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 25.10.2022).

2. Булгаков В.В. Понятие и классификация споров о правах на земельный участок / В.В. Булгаков, П.В. Шурухин, А.В. Шурухин [и др.] // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – №5–5. – С. 43–46.
3. Тоточенко Д.А. Понятие и классификация споров о правах на земельный участок / Д.А. Тоточенко // Научный вестник Омской академии МВД России. – 2015. – №4 (59). – С. 63–68.
4. Фролов С.А. К вопросу о классификации земельных споров / С.А. Фролов // Новый юридический вестник. – 2017. – №2. – С. 35–38.
5. Фролов С.А. К вопросу о понятии и причинах возникновения земельных споров / С.А. Фролов // Символ науки. – 2017. – №10. – С. 60–62.

Дорничева Анастасия Владимировна – магистрант ФГБОУ ВО «Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова», Россия, г. Чебоксары.
