

УДК 34

DOI 10.21661/r-557909

*Дорничева А.В.***ОСОБЕННОСТИ РАЗРЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ**

***Аннотация:** автор отмечает, что земельные споры занимают особое место среди иных судебных разбирательств, это объясняется значением земли и её ресурсов. В статье дается определение понятия «земельный спор», раскрываются основные их виды и перечисляются все возможные участники. Автором рассмотрены особенности и разновидности земельных споров, а также предусмотренная законодательством процедура их разрешения.*

***Ключевые слова:** земельный спор, суд, конфликт, разрешение земельного спора, земельный кодекс.*

В настоящее время на территории Российской Федерации стало актуально в современной правовой науке изучение и разрешение проблемы земельных споров, так как земля имеет большое значение. Начиная разговор о том, какие существуют способы разрешения того или иного земельного спора, необходимо определить, что подразумевается под данным понятием и что следует считать земельным спором, а что нет. Существует много понятий «земельного спора» одним из них является определение А.Г. Нецветаева: «конфликт, возникающий между субъектами права на землю, а также между ними и государственными органами, органами местного самоуправления по вопросам собственности на землю, землевладения и землепользования» [1].

На данный момент законодательство включает в себя гарантии защиты любых оспоренных или нарушенных прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков и оговаривает механизмы их осуществления. Земельные споры возникают в тех случаях, когда действия участников земельных отношений, а также государственных органов либо их неосновательное бездействие (в качестве примера можно привести уклонение от исполнения обязанностей) нарушают чьи-либо права и интересы.

Сторонами в спорах, помимо собственников земли, других пользователей, могут выступать юридические и физические лица, нарушившие их законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны истца.

Предметом земельного спора может являться любая конфликтная ситуация, связанная с земельным участком, его границами, размерами и т. д.

Земельные споры можно подразделить на три группы:

- споры о признании права на земельный участок;
- споры о присуждении исполнения определенного действия в пользу заинтересованного участника земельных правоотношений или воздержания от его исполнения;
- споры об изменении или прекращении земельных правоотношений [2, с. 411].

Выделяют несколько основных причин, вследствие которых возникают земельные споры. Непосредственно сюда относят: недобросовестное поведение отдельных субъектов земельных правоотношений, выражающееся в попытке строить свое материальное и финансовое благополучие за счет противоположной стороны по земельному спору; недостаточный уровень владения нормативно-правовой базой земельного законодательства субъектами земельных отношений; существующие недостатки в действующем законодательстве; недостатки в работе должностных лиц исполнительных органов власти и органов местного самоуправления.

Сложность разрешения земельных споров заключается в том, что Земельное законодательство претерпевает частые изменения и поэтому на практике возникают трудности с применением тех или иных законов.

Земельный спор – это доказывание и обсуждение прав на надел с соблюдением предусмотренной процессуальной процедуры и равенства перед законодательством всех участников отношений [3, ст. 1].

Процедура рассмотрения земельных споров весьма сложная, так как требует безупречных знаний и умений правильно применять земельное законодательство. Необходимо учитывать специфику работы со специальной земельной

документацией, включая картографические материалы. Очень часто в процесс судопроизводства привлекаются специалисты для проведения различных экспертиз.

Согласно ЗК РФ Статья 64. «Рассмотрение земельных споров» п. 1, земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Для сравнения ЗК РФ 1991 г. (ст. 120, 122) предусматривал рассмотрение земельных споров в судах и арбитражных судах в качестве второй инстанции. По общему правилу, до введения в действие Земельного кодекса РФ, земельные споры рассматривались в административном порядке. Обращение за разрешением спора в суд в этих условиях было возможно лишь после принятия решения по делу местной администрацией или её уполномоченным органом [3].

Понятие «Разрешение земельных споров» можно определить как деятельность судов общей юрисдикции, арбитражных и третейских судов, урегулированную нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального, направленную на устранение разногласий между спорящими субъектами, препятствующих реализации субъективных земельных прав и интересов.

Нельзя упустить из виду пункт 2 ст. 64 ЗК РФ, где закрепляется право сторон земельного спора передать его на разрешение в третейский суд. Здесь имеет место быть ряд преимуществ такого разбирательства. В отличие от судов общей юрисдикции и арбитражных судов третейское судопроизводство может рассматривать дела более оперативно и упрощенно. Отсутствует многозвенная структура и есть возможность выбора форм третейского суда, самостоятельная разработка и утверждение документов, регламентирующих его деятельность и определение правовых процедур третейского разбирательства. Вместе с тем нельзя не отметить и недостатки третейского судопроизводства, а именно: отсутствие преюдициальной взаимосвязи решений государственных и третейских судов, сложность применения третейского разбирательства при наличии множественности лиц на стороне истца или ответчика и т. д. [6]

Среди множества мнений ученых по поводу совершенствования порядка разрешения земельных споров, особое место занимает мнение о необходимости

возникновения специальных земельных судов в РФ. Ученые считают, что это связано со спецификой земельного права и поможет судам намного глубже вникать в вопросы земельного права и разрешать споры более эффективно, нежели ныне действующие суды в России. Земельные суды могли бы в ряде случаев осуществлять исполнительно-распорядительные функции. Надзор за решениями земельного суда с правом оставления в силе его решений либо их отмены могли бы совершать суды общей юрисдикции, но без рассмотрения земельного спора, по существу. Такой опыт разрешения земельных споров используется в ряде зарубежных стран, к примеру, в Германии есть специальные суды по сельскохозяйственным землям.

Рассмотрение земельного процесса с точки зрения его в качестве самостоятельного правового института. Также в юридической литературе довольно часто можно встретить предложения признать земельный процесс самостоятельным правовым институтом земельного права. Однако необходимо заметить, что данный вопрос о самостоятельной процессуальной отрасли земельного права появится, когда будет накоплен большой правовой массив, что позволит разделить общие и особенные положения правового института в системе земельного права (земельного процесса). Ряд цивилистов полагают, что на данный момент задачей земельного права, как науки, является совершенствование процессуальных форм реализации норм права в этой области и устранение пробелов в законодательстве, исходя из неудачных законодательных решений.

Интересным примером земельного спора может послужить ситуация Гражданки В. При разрешении одного из земельных споров выяснилось, что Гражданка В. в 1992 году постановлением администрации района получила в собственность земельный участок площадью 700 кв. м. В 2010 году гражданка В. зарегистрировала свое право собственности на землю и получила свидетельство о государственной регистрации. Гражданка В. оформила кадастровый паспорт земельного участка без проведения межевания и установления границ на местности. Тем не менее, свидетельство о государственной регистрации гражданка В. получает на 1400 кв. м, получается, что площадь земельного участка после

регистрации права увеличилась вдвое. Самое интересное, что регистрация права собственности на земельный участок 1400 кв. м, проходила на основании: свидетельства на право собственности на землю 1992 года; постановления администрации о выделении земельного участка от 1992 года; кадастрового паспорта по форме В.1 акта согласования границ на земельный участок площадью 1400 кв. м. Вот таким «простым» образом площадь земельного участка была увеличена в два раза. Кто захочет повторить такой фокус – не советуем. Свидетельство о государственной регистрации она получила, только право собственности у нее на лишние 700 кв. м, не возникло [2].

Действующее законодательство содержит гарантии защиты любых нарушенных или оспоренных прав собственников, землепользователей и землевладельцев земельных участков, а также предусматривает механизмы их реализации. Судебная защита в настоящее время является наиболее эффективной формой защиты нарушенных или оспоренных прав.

Сложность земельных споров объясняется их разнообразием, недостаточной сформированностью судебной практики по земельным спорам из-за коренных преобразований законодательства, большим количеством нормативных правовых актов, которые регулируют земельные отношения, часто противоречащие друг другу и многим другим.

В заключение статьи сделаем вывод, что земельные споры занимают большое место среди судебных разбирательств, что говорит о росте значения земли и ее ресурсов. К сожалению, разрешение земельных споров является затруднительным процессом. Это связано с несовершенством законодательства, нехваткой судебной практики по данным видам споров, большим разнообразием земельных споров.

Список литературы

1. Нацветаев А.Г. Земельное право: учеб.-метод. комплекс / А.Г. Нацветаев. – М.: ЕАОИ, 2008. – 386 с.

2. Судебная практика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.oblzemli.ru/services/sudebnaya_praktika/spory-o-prave-nazemelnyyuchastok (дата обращения: 25.10.2022).

3. Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: Омега-Л, 2018. – 151 с.

4. Информация о количестве судебных споров, рассматриваемых судами первой инстанции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.oblzemli.ru/services/sudebnaya_praktika/spory-oprave-na-zemelnyyuchastok (дата обращения: 25.10.2022).

5. Добровольский А.А. Исковая форма защиты права. Основные вопросы учения об иске / А.А. Добровольский. – М., 2013. – С. 137.

6. Федорова Ю.Н. Разрешение земельных споров по законодательству Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Ю.Н. Федорова. – Саратов, 2004. – С. 8.

7. Колиева А.Э. О доверительном характере правоотношений по управлению имуществом / А.Э. Колиева // «Черные дыры» в российском законодательстве. – 2011. – №6. – С.33 – 36.

8. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособ. / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.]; под ред. С.А. Боголюбова. – М.: ТК Велби; Проспект, 2013.

9. Хлевная А.В. Право (земельное): учеб. пособ. / А.В. Хлевная, К.Т. Забугин, К.Т. Оганесян. – Краснодар: КубГАУ, 2015. – 250 с.

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