

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ, КЛАССИФИКАЦИЯ, ОСОБЕННОСТИ РАЗРЕШЕНИЯ

### LAND DISPUTES: THE CONCEPT, SIGNS, CLASSIFICATION, RESOLUTION FEATURES

*A. Bariev*

#### Annotation

Land disputes occupy a special place among other legal proceedings, which is explained by the significance of the land and its resources. Land disputes arise when actions of participants in land relations (including state bodies) or their unjustified inaction violate someone's rights and interests. The article is devoted to the study of the concept, essence, causes and procedure for resolving land disputes. The article highlights approaches to the definition of the concept of land disputes, analyzes legislation on this topic, examines various types of land disputes and their features. The possibility of distinguishing the land process as an independent legal institution and its legislative consolidation in the regulatory legal acts of the Russian Federation was studied. The author, based on the analysis of the opinions of scientists and legislative decisions in various countries, proposes the creation of specialized judicial bodies for the competent and fair settlement of land disputes.

**Keywords:** land disputes, arbitration court, land plot, protection of rights, specialized courts.

*Бариев Алмаз Габдулхаевич*  
Аспирант, Университет  
управления "ТИСБИ"

#### Аннотация

Земельные споры занимают особое место среди иных судебных разбирательств, что объясняется значением земли и её ресурсов. Земельные споры возникают, когда действия участников земельных отношений (в том числе государственных органов) либо их необоснованное бездействие нарушают чьи-то права и интересы. Статья посвящена исследованию понятия, сущности, причин возникновения и порядка разрешения земельных споров. В статье освещаются подходы к определению понятия земельных споров, анализируется законодательство по данной теме, рассматриваются различные виды земельных споров и их особенности. Изучена возможность выделения земельного процесса как самостоятельного правового института и его законодательного закрепления в нормативно-правовых актах Российской Федерации. Автор на основе анализа мнений ученых и законодательных решений в различных странах предлагает создание специализированных судебных органов для компетентного и справедливого разрешения земельных споров.

#### Ключевые слова:

Земельные споры, третейский суд, земельный участок, защита прав, специализированные суды.

**Ю**ридическая литература рассматривает значение слова "спор" как разногласие в определенных точках зрения, в рамках которого одна из сторон стремится отстоять свое мнение. Спор требуется для того, чтобы обозначить процесс обмена мнениями в различном видении одного и того же вопроса. Если рассматривать земельные споры в юридической теории, то можно понять, что они представляют собой отдельный вид правоотношения, направленного на разрешение разногласий, связанных непосредственно с нарушением права землевладения [5].

Учитывая такое определение, можно выявить основу для возникновения земельных споров, к числу которых относится нарушение субъективных прав на земельные участки в заявлении одной из сторон о необходимости спора, если она считает, что ее права нарушены и нуждается в защите [2].

Земельные споры выделяются среди всех других видов споров по причине фигурирования в качестве глав-

ного их объекта в виде земельного участка. Земельно-правовые споры отличаются своеобразной спецификой, так как в качестве объекта рассмотрения выступает исключительно земля, так или иначе фигурирующая в любой ситуации. Такие споры могут касаться пользования, изъятия, предоставления, а также возмещение всех затрат, которые возникают в земельных отношениях. В качестве сторон в земельном споре могут выступать гражданские и юридические лица, взаимодействующие между собой, а также физические лица с одной стороны и исполнительные органы государственной власти или местного самоуправления с другой [3].

По каким категориям подразделяются земельные споры в соответствии с понятиями, действующими в официальной юриспруденции?

В официальной юриспруденции авторы выделяют определенные категории земельных споров, учитывая их предмет. К их числу относятся не только земельные споры как таковые, но и земельно-имущественные и чисто

имущественные споры, неразрывно связанные с земельными отношениями. Чаще всего земельные споры возникают в случае, когда нарушается субъективное право лица. В свою очередь земельно-имущественные споры включают в себя требования по поводу земли и возмещения определенных убытков. Помимо этого, реже встречаются имущественные споры, вытекающие из земельных отношений: их характеризуют таковыми, так как право на землю по факту в них не оспаривается.

Специалисты выделяют такие признаки: земельный спор является притязанием нескольких сторон от двух и более на один и тот же объект, и подразумевает процесс, необходимый для разрешения разногласий. В качестве предмета земельного спора могут выступать не только земельные участки, но и то имущество, которое связано с ними неразрывно. Возникают земельные споры из-за действительных либо предполагаемых нарушенных прав, а разрешение их осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

Основные виды земельных споров, их классификация в зависимости от конкретных сопровождающих факторов

*Все земельные споры затрагивают вопросы возникновения, перемены и прекращения прав пользования земельным участком и классифицируются в зависимости от того, в каком порядке их предполагается рассматривать, исходя из чего все они делятся на административные и судебные, а также подразделяются по объекту, субъекту и прочим основаниям.*

1. По поводу предоставления земельных участков споры подразделяются на споры, возникающие из-за нарушения правил предоставления земельных участков (к примеру, при предоставлении земель под строительство объектов) и на споры возникающие из-за нарушения границ землепользования, происшедшего при отводе участка вопреки волеизъявлению населения.

2. Споры, возникающие в ходе осуществления прав на использование земли. Право самостоятельного хозяйствования на земле гарантируется законом и всякие ограничения этого права допустимы не иначе, как в специально оговоренных законом случаях, если этого требуют интересы национальной безопасности и охраны окружающей среды. Все лица осуществляющие использование земли, вправе оспорить по суду вмешательство в их хозяйственную деятельность и создание помех со стороны других лиц, препятствующих нормальному осуществлению правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком.

3. Земельный споры, возникающие при изъятии земельных участков.

4. Споры, возникающие из негаторных исков.

5. Земельные споры, возникающие в связи с земельно-планировочными работами.

6. Споры по поводу возмещения убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений.

Как земельные споры классифицируются в зависимости от того способа, который используется для защиты прав одной из противостоящих сторон?

*Согласно ст. 74 ЗК РФ, при рассмотрении земельных споров применяются помимо норм гражданского и земельного законодательства нормы уголовного и административного законодательства РФ, так же нормы международного права. В связи с этим можно привести следующую классификацию земельных споров по способам защиты прав: [1]*

- ◆ признание права определенного лица на владение и пользование земельным участком;
- ◆ признание договора недействительным и признание последствий недействительности;
- ◆ восстановление нарушенных прав;
- ◆ признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- ◆ взыскание убытков;
- ◆ взыскание неустойки;
- ◆ самозащита прав.

Ст. 36 Конституции Российской Федерации гарантирует права граждан на землю, ст. 46 Конституции гласит "каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод" а ст. 64 Земельного кодекса устанавливает, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Какие земельные споры считаются наиболее распространенными среди физических и юридических лиц?

Чаще всего граждане обращаются в суды из-за нарушения органами государственной власти и местного самоуправления процедуры предоставления или изъятия земельных участков, самовольного захвата земельных участков, нарушения границ земельных участков; отказа государственных органов в регистрации права на земельный участок; отказа включения земельного участка в наследственную массу и т.д. А так же имеют место споры о признании права на земельный участок, об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о восстановлении нарушенного права, о выделе земельного участка в натуре из состава общей долевой собственности, об определении порядка пользования земельным участком, споры, вытекающие из договоров аренды земельных участков и т.д.

Как проходит стандартная процедура рассмотрения земельного спора и почему такие процессы признаются юристами одними из самых сложных?

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.

Как уже отмечалось выше, исходя из буквального толкования положений ст. 64 ЗК РФ, административный порядок рассмотрения споров не применяется. И все же нельзя не отметить, что административная форма защиты нарушенных или оспоренных прав на земельный участок все же существует. Физические и юридические лица вправе обращаться за защитой своего права в вышестоящий в порядке подчиненности орган государственной власти или местного самоуправления.

Какую роль в разрешении земельного спора любого типа играет возможность передачи дела в третейский суд?

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 ре-

шениями 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.

Таким образом, хотя земельные споры и занимают значительное и особое место среди иных судебных разбирательств, их справедливое и быстрое разрешение является весьма проблематичным. Это связано, прежде всего, с несовершенством законодательства, нехваткой судебной практики по данным видам споров и слабой компетентностью участников судопроизводства. В такой ситуации возникла насущная необходимость рассмотрения земельных споров в специализированных земельных судах. Вызвана эта необходимость не только многообразием таких споров, но прежде всего спецификой рассмотрения земельных конфликтов (разногласий) и необходимостью применения специальных знаний по их разрешению. К созданию таких специализированных судов в настоящее время имеются все необходимые условия, в том числе правовые.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Бобылев А.И., Попов В.В., Лукьянова О.В. Правовое регулирование земель железнодорожного транспорта: теория и практика. М.: Право и государство, 2003. С. 182.
2. Введенская Л.А., Павлова Л.Г. Риторика для юристов: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002. 576 с.
3. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. М.: Юрайт-Издат, 2004. С. 383–384.
4. Жариков Ю.Г. Правовое регулирование земельных отношений. Земельные споры // Право и экономика. 1997. № 17–18. С. 98.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)
6. Федорова Ю.Н. Разрешение земельных споров: актуальные проблемы теории и практики // Актуальные проблемы Российского права на современном этапе: Сб. матер. III Всерос. научно-практ. конф. – Пенза, 2004. – С. 201–203 (0,2 п.л.).