

УДК 349

DOI: 10.24044/sph.2017.4.34

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: ПОНЯТИЕ И ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ

С. А. Фролов

*Кандидат юридических наук, доцент,  
e-mail: kmp@volsu.ru,  
Волгоградский государственный университет,  
г. Волгоград, Россия*

## LAND DISPUTES: THE CONCEPT AND CAUSES

S. A. Frolov

*Candidate of Legal Sciences, assistant professor,  
e-mail: kmp@volsu.ru,  
Volgograd State University,  
Volgograd, Russia*

**Abstract.** The author identifies the main causes of land (disputes, the lack of adequate government land policy and mechanisms for its implementation; underestimation of the contents, complexity, scope and specifics of the state land policy in the implementation of economic reforms; an unfortunate attraction of foreign experience, which is used in countries with developed market economy; ignoring resource and an integrated approach to rural development in land transformation; the lack of a coherent public policy for integrated development of the land legislation). The article analyzes the preventive measures in the sphere of land disputes addressing their causes. The author identifies the advantages and disadvantages of different approaches to the concept "land dispute".

**Keywords:** land law; land disputes; the causes of land disputes.

На данный момент законодательство устанавливает определенные гарантии защиты 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 так же государственных органов, либо их неосновательное бездействие (в качестве примера можно привести уклонение от исполнения обязанностей) нарушают чьи-либо права и интересы.

Выделяют несколько основных причин, вследствие которых возникают земельные споры. К ним нужно отнести 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 [5, с. 25].

Сложная ситуация в земельных отношениях и землепользовании страны обусловлена следующими основными причинами:

- отсутствие надлежащей государственной земельной политики и механизмов ее реализации;
- недооценка содержания, сложности, масштабов и специфики государственной земельной политики

в ходе осуществления экономических реформ;

- неудачное (особенно в аграрной сфере) привлечение зарубежного опыта, который используется в странах с развитой рыночной экономикой;
- игнорирование ресурсно-комплексного подхода к развитию сельских территорий в процессе земельных трансформаций;
- отсутствие последовательной государственной политики, комплексного развития земельного законодательства, формирования и развития инфраструктуры ипотечного кредитования и рынка земель сельскохозяйственного назначения [6, с. 70–91].

Нужно сказать и о профилактических мероприятиях земельных споров, призванных устранить причины и условия, а так же сложности, порождающие эти споры. К ним относят:

А) совершенствование действующего законодательства, как земельного, так и смежного с ним. Совершенствование закона должно идти по трем основным направлениям:

- совершенствования материальных норм права, в частности более четкой регламентации правомочий собственников, арендаторов земельных участков и других лиц, использующих землю;
- совершенствования процессуальных норм права, от надлежащего действия которых зависит быстрота реализации правомочий субъектов и устранения конфликтных ситуаций;
- совершенствования нормативных актов, обеспечивающих применение материальных и процессуальных норм;

Б) совершенствование практики доведения до всех граждан и юридических лиц, находящихся на территории России, вновь принимаемых нормативно-правовых актов;

В) правовое обеспечение деятельности должностных лиц, от которых зависит решение земельных вопросов, и особенно

той их части, где могут возникать конфликтные ситуации;

Г) профилактика земельных споров (этому способствует правильное разрешение дел в судах, арбитражных и третейских судах, поскольку ошибки в решении споров порождают дополнительные жалобы, кассационные и надзорные производства и т. п.).

Объективному рассмотрению и правильному решению земельных споров способствует эффективная работа надзорных инстанций, обобщающих дела по наиболее сложным вопросам, вынесение пленумами судов руководящих определений и постановлений, освещение деятельности судов по рассмотрению данной категории дел в средствах массовой информации, их надлежащая оценка.

Говоря о понятии «земельный спор», большинство правоведов старались вложить свой определенный смысл в этот термин, основываясь на научных трудах, судебной практике и др. Б. В. Ерофеев считает, что земельный спор – это обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправием перед законом всех участников земельных отношений [5, с. 50]. А. Г. Нецветаев понятие земельного спора представляет как: «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» [4, с. 75]. Н. А. Алексеева определяла под земельным спором особый вид правоотношения, представляющий собой разногласие сторон спора по поводу возникновения, осуществления или прекращения прав на землю и иных связанных с ней прав и обязанностей, возникающее при подаче иска в суд и возбуждении гражданского дела, разрешаемого путем его рассмотрения в судебном порядке при истребовании судом специфических в силу

особенностей объекта доказательств и принятия судом судебного постановления [1, с. 10]. Д. А. Тоточенко, к примеру, сравнил в совокупности суждения многих правоведов, в том числе, Б. В. Ерофеева, Н. Г. Баканевой, В. М. Дикусара, В. И. Романова, вывел свое понятие земельного спора. «Земельный спор – это неурегулированные разногласия между участниками земельных отношений, о которых заявлено в суд или третейский суд по поводу прав на земельные участки, а также имущественные разногласия, возникающие из земельных отношений вместе с разногласиями о права на земельный участок либо отдельно при отсутствии спора о правах на земельный участок» [8, с. 100]. Нельзя не сказать о подходе, выраженного в работе Г. А. Свешникова, согласно которому «земля, выступая дополнительным предметом в гражданско-правовых спорах, внедряет свои свойства в специфику их разрешения, а приоритет свойств этого объекта гражданских прав позволяет сделать вывод о том, что это разновидность земельного спора». Одновременно Свешников указывает, что «нельзя называть земельными спорами правовые конфликты, разрешаемые в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений. Сам спор возможен только по поводу прав на конкретный земельный участок, что невозможно при оспаривании действий (бездействия) и решений специальных субъектов даже в случае, если эти действия нарушают земельные права. Им присущ публично-правовой характер, и оспаривание таких действий в рамках искового производства недопустимо» [7, с. 12].

Основываясь на изложенном, с учетом мнений правоведов, очевидно, что дать одно и конкретное понятие земельного спора проблематично. Нормативно-правовые акты не содержат этого определения, невзирая на то, что оно используется в Земельном Кодексе Российской Федерации (ст. 64). Многие авторы счи-

тают, что основательным и, несомненно, значимым пробелом в законодательстве является отсутствие закрепленного на федеральном уровне определения земельного спора. Довольно часто высказывались суждения, что такое обновление сделает возможным точно систематизировать данные споры и дифференцировать земельные споры от других категорий юридических споров, что в итоге позволит ликвидировать неопределенность в применении норм действующего законодательства по тому или иному спорному вопросу. В. М. Дикусар отмечает, что определение земельного спора и его закрепление в законодательстве имеют важное теоретическое и практическое значение, поскольку в процессе правоприменения могут возникать определенные сложности при неоднозначном применении норм действующего законодательства [2, с. 55].

Проблема в определении единого и достоверного понятия земельного спора давно сформировалась в юридическом сообществе. Большинство авторов по-своему интерпретируют приведенную дефиницию.

Предметом земельного спора может выступать любая конфликтная ситуация, разногласия, сопряженные с земельным участком, его границами, размерами и т. д.

Сторонами в спорах, кроме собственников земли, иных пользователей, могут быть юридические и физические лица, которые нарушили их законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, которые вызвали несогласие со стороны истца.

В основном, земельные споры, имеют отношение к возникновению, изменению и прекращению прав пользователей землей. Споры могут быть как между пользователями землей, так и между ними и органами государственного регулирования земельных отношений.

Разрешение земельного спора – это правоотношение, урегулированное нор-

мами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права.

Земельно-правовые споры своеобразны тем, что их объектом всегда выступает земля, которая может быть в качестве такового прямо или косвенно. Это споры по поводу предоставления, изъятия, порядка пользования землей, а также возмещения затрат, возникающих в связи с земельными отношениями.

А. Р. Емалтынов считает, что земельные споры представляют собой одну из сложнейших категорий судебных дел. Автор принимает к сведению большой массив нормативного регулирования земельных отношений, а также особую правовую природу и ценность объекта спора – земли, которая как объект материального мира имеет двойственный характер: в одних отношениях она выступает как природный ресурс, составляющая часть природы, а в других – как один из объектов гражданских прав, имущество, за определенными изъятиями, участвующее в гражданском обороте, в качестве объекта права собственности или других вещных прав [3, с. 15].

Сложность земельных споров можно объяснить их разнообразием; недостаточной сформированностью судебной практики по земельным спорам из-за коренных преобразований законодательства в результате земельной реформы; большим количеством нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, которые часто противоречат друг другу; тем, что земельный участок является особым объектом недвижимости, правовой режим которого регулируется как земельным, так и гражданским законодательством.

Нормативное закрепление термина «земельный спор» вряд ли целесообразно, т.к. термин «спор» понятен разным категориям граждан и указывает на столкновение чьих-то интересов, а предикат «земельный» указывает на возникновение

спорной, конкретной ситуации, проявляющейся в необходимости применения земельного законодательства.

#### Библиографический список

1. Алексеева Н. А. Правовые проблемы применения норм земельного права при разрешении земельных споров в Российской Федерации: автореф. ... канд. юр. наук. – М., 2010.
2. Дикусар В. М. Разрешение земельных споров по законодательству Российской Федерации // Государство и право. – 1996. – № 10. – С. 38.
3. Емалтынов А. Р. Процессуальные особенности рассмотрения земельных споров: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2012. – С. 192.
4. Земельное право: учебник / А. Г. Нецветаев. – М.: ЕАОИ, 2008. – 386 с.
5. Земельное право России: учебник для вузов / Б. В. Ерофеев; науч. ред. Л. Б. Братковская. – 12-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 679 с. – Серия: Бакалавр. Базовый курс.
6. Лойко П. Ф. Современные проблемы землепользования и неотложные меры по совершенствованию государственного управления земельно-ресурсным потенциалом Российской Федерации. // Имущественные отношения в Российской Федерации. – № 4, 2008. – С. 70–91.
7. Свешников Г. А. Рассмотрение споров, возникающих из земельных правоотношений, в исковом производстве: автореферат... канд. юр. наук. – М., 2014.
8. Тоточенко Д. А. О соотношении понятий земельный спор и спор о правах на земельный участок // Российская юстиция. – 2015. – № 1.

#### Bibliograficheskiy spisok

1. Alekseeva N. A. Pravovye problemy primeneniya norm zemel'nogo prava pri razreshenii zemel'nyh sporov v Rossijskoj Federacii: avtoref. ...kand. jur. nauk. – M., 2010.
2. Dikusar V. M. Razreshenie zemel'nyh sporov po zakonodatel'stvu Rossijskoj Federacii // Gosudarstvo i pravo. – 1996. – № 10. – S. 38.
3. Emaltynov A. R. Processual'nye osobennosti rassmotrenija zemel'nyh sporov: dis. ... kand. jurid. nauk. – Ekaterinburg, 2012. – S. 192.
4. Zemel'noe pravo: uchebnik / A. G. Necvetaev. – M.: EAOI, 2008. – 386 s.
5. Zemel'noe pravo Rossii: uchebnik dlja vuzov / B. V. Erofeev; nauch. red. L. B. Bratkovskaja. – 12-e izd., pererab. i dop. – M.: Izdatel'stvo Jurajt, 2015. – 679 s. – Serija: Bakalavr. Bazovyj kurs.
6. Lojko P. F. Sovremennye problemy zemlepol'zovanija i neotlozhnye mery po sovershenstvovaniju gosudarstvennogo upravleni-

- ja zemel'no-resursnym potencialom Rossijskoj Federacii. // Imushhestvennye otnoshenija v Rossijskoj Federacii. – № 4, 2008. – S. 70–91.
7. Svешnikov G. A. Rassmotrenie sporov, vznikajushhих iz zemel'nyh pravootnoshenij, v iskovom proizvodstve: avtoreferat... kand. jur. nauk. – M., 2014.
8. Totochenko D. A. O sootnoshenii ponjatij zemel'nyj spor i spor o pravah na zemel'nyj uchastok // Rossijskaja justicija. – 2015. – № 1.

© Фролов С. А., 2017.