

ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Зернов Дмитрий Александрович

студент Российского государственного университета правосудия, РФ, г. Воронеж

Постовалова Елена Валерьевна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Российского государственного университета правосудия, РФ, г. Воронеж

Аннотация. В статье раскрываются актуальные вопросы рассмотрения земельных споров, с учетом процессуальных особенностей и порядка рассмотрения, в частности проводится анализ существенных требований исковых заявлений в суд земельным спорам, обращается внимание на современные взгляды по проблеме рассмотрения земельных споров, обсуждается их обоснованность.

Ключевые слова: земельные споры, земельные отношения, исковое заявление, порядок рассмотрения, суд общей юрисдикции, арбитражный суд.

Актуальность работы обуславливается необходимостью изучения особенностей порядка рассмотрения земельных споров, обладающих важным теоретическим и практическим значением, как для науки земельного права, так и для интересам совершенствования законодательства, главным образом, для системы разрешения земельных споров.

Земельные споры являются одной из наиболее сложных категорий судебных дел. Сложность земельных споры обусловлено наличием большого количества нормативных правовых актов, сложностью их изложения, наличием норм охранительного и технического характера и в целом спецификой земельных правоотношений.

Практика свидетельствует о большом количестве земельных споров, ежегодно рассматриваемых судами. Общей тенденцией является существенное усложнение земельного законодательства и, как следствие, усложнение рассмотрения судами земельных споров.

Вместе с тем, ученые отмечают сложность рассмотрения земельных споров по следующим аспектам: 1) большим разнообразием земельных споров; недостаточностью судебной практики по земельным спорам вследствие коренных преобразований законодательства в результате земельной реформы; большим количеством нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, которые зачастую противоречат друг другу; земельный участок является особым объектом недвижимости, правовой режим которого регулируется как земельным, так и гражданским законодательством [12]

Земельный спор – это неурегулированные разногласия между участниками земельных отношений, которые подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции или третейских судах по поводу прав на земельные участки, а также имущественные разногласия, вытекающие из земельных отношений с учетом тех разногласий о правах на земельный участок, либо отдельно при отсутствии спора о правах на земельный участок [12]

В науке земельного права существует классификации земельных споров по объектам, выделяют четыре вида: споры по земельным участкам; споры о земле как природном объекте и природном ресурсе; споры о части земельного участка; споры о доле в праве общей собственности. Данная классификация учитывает особенности земельных участков, частей земельных участков, а также доли в общей собственности на земельные участки при разрешении споров и может рекомендоваться судам для использования при определении круга обстоятельств, имеющих отношение к делу.

Другая классификация земельных споров по видам отношений позволяет выделить четыре типа: споры об общем землепользовании; споры по частным земельным участкам и частному землепользованию; земельным спорам по управлению; имущественные земельные споры [9].

Применение данной классификации дает возможность идентифицировать все отношения, существующие в спорной ситуации, и применять те правила законодательства, позволяющее оптимально решить спор в данных отношениях. Так же выделение в классификации земельных споров (по объектам земельных споров и отношениям регулируются земельным законодательством), имеет практическое значение, оказывающее положительное действие на процессуальный порядок рассмотрения земельных споров, а также повышает эффективность разрешения земельных споров.

Исследование вопроса о порядке рассмотрения земельных споров одно из актуальных среди представителей юридической науки. Такие видные ученые как, А.С. Боголюбов, Н.Н. Ведин, Р.К. Гусев, Б.В. Ерофеев, Н.А. Ковязина, Ю.Н. Федорова и другие ученые в своих трудах рассматривали вопросы земельных споров, а отдельные аспекты указанных проблем освещались такими учеными как Ю. Андреев, В.М. Дикусар, В.И. Романов, Н.Н. Осокин, М. Попов и др.

Однако следует отметить, что в связи с развитием земельных отношений наблюдается и рост земельных споров в практике арбитражных судов, увеличивается доля земельных споров по поводу аренды земельного участка, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей, об оспаривании ненормативных правовых актов и т.д. Только за 2020 год доля споров по поводу аренды земельного участка составило 40767 дел, споры по поводу неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств из совершения сделок с землей 41857, о взыскании неустойки 12647 дел, об оспаривании ненормативных правовых актов 3159 дел [14]. Данные показатели свидетельствуют, об увеличении нагрузок на арбитражные суды, следовательно, есть необходимость в дальнейшем исследовании порядка рассмотрения процессуальных вопросов с целью оптимизации рассмотрения данных категории дел.

И здесь представляется возможность сделать вывод о необходимости пересмотра устоявшихся взглядов и позиции законодателя по поводу процессуального порядка рассмотрения земельных споров в контексте судебного и до судебного регулирования.

Земельное законодательство не предусматривает рассмотрения земельного спора в досудебном порядке, но в досудебном порядке рассматриваются земельные споры по поводу начисления и уплаты земельного налога. В основном рассматриваются иски по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации, споры между налогоплательщиками и налоговыми органами по поводу начисления и уплаты земельного налога. Справедливости ради нужно заметить, что существование досудебного порядка регулирования споров по поводу начисления и уплаты земельного налога дает возможность изучения вопроса о расширении перечня споров по поводу земли в порядке досудебного урегулирования спора.

Другим, не менее интересным вопросом в практике рассмотрения земельных споров, является позиции не редко выделяемое в юридических изданиях предложение о формировании специализированных судов по разрешению земельных споров. Вместе с тем, некоторые юристы выделяют одновременно с созданием специализированных земельных судов, и формирование специального земельно-процессуальной отрасли права [16].

Как свидетельствует зарубежная практика, специализированные суды по разрешению

земельных споров существуют в Германии, Швейцарии, Великобритании, Дании, Турции, США, на Кипре и в ряде других развитых государствах и на сегодняшний день они эффективно выполняют поставленную задачу. На основе сказанного напрашивается вывод о возможности реализации международного опыта применительно к нашей судебной системе. Соответственно вопрос кодификации нормативно-правовых актов предусматривающих процессуальные нормы так же является актуальной. Рассмотрение данного вопроса можно с позиции разработки пилотного проекта «Земельно-процессуального кодекса».

Рассматривая тенденции развития разных точек зрения по поводу проблем земельной процессуальной сферы необходимо отметить, что современные земельные отношения процессуально-процедурного характера лишены полноценного и эффективного регулирования, в них не хватает систематизации норм, оптимизации порядка и учета особенностей развития экономической деятельности каждого субъекта земельных отношений.

В системе российского законодательства на сегодняшний день действует нормативно-правовые акты, содержащие нормы материального, процедурного и процессуального характера направленные на регулирование земельных отношений, в частности и земельных споров:

1. Конституция Российской Федерации устанавливает принципы охраны земли на все формы права собственности, как во благо общества, так и во благо собственников земли.
2. Земельный кодекс Российской Федерации централизованный основной акт, предусматривающий нормы основного правового регулирования сферы земельного отношения (источник материального, процедурного и процессуального права).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации закрепляющее отдельные институциональные нормы по поводу регулирования имущественных отношений, объектом которых является, земля, земельные участки, вещные права и др. (источник материального права).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации предусматривающие нормы, направленные на регулирования отношения по охране, управлению, устройству, организации, стандартизации и др. видов деятельности субъектов земельных отношений (источник процедурного права).
5. Гражданско-процессуальный кодекс регламентирующее отношения по поводу порядка рассмотрения земельных споров (источник процессуального права).
6. Арбитражно-процессуальный кодекс закрепляющее нормы по поводу порядка рассмотрения земельных споров арбитражными судами (источник процессуального права)
7. Другие нормативно-правовые акты (источники уточняющие, реализующие и так далее).

Для рассмотрение вопроса об особенностях рассмотрения земельных споров данные акты имеют главное значение, как источники норм, закрепляющие порядок применения, предоставления, ограничения, особенности охраны и т.д.

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает подведомственность земельных споров, которые регламентируется ст. 64, где закреплена компетенция судов общей юрисдикции и третейских судов. [1].

Гражданского процессуальный кодекс Российской Федерации так же определяет подведомственность споров по земельным вопросам к судам общей юрисдикции, которые предусмотрены в ст. 22 названного нормативного акта [2]. В порядке мирового судейства рассматриваются споры об определении порядка пользования земельным участком, о разделе общего или совместно нажитого имущества между супругами (ст. 23 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Законодатель так же оставляет ссылку о возможности передачи земельных споров в третейские суды в случае наличия заключенного между сторонами третейского, или письменного соглашения.

В контексте вышесказанного одной из проблем порядка рассмотрения земельных споров является определение подведомственности земельных споров, который напрямую решается централизованными актами и на практике существуют случаи нарушения подведомственности и подсудности категории дел по земельным спорам. Тогда правоприменители обращаются за разъяснением к Постановлению Пленума Верховного суда Российской Федерации от 22 апреля 1992 г. и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21 октября 1993 г.

Земельное отношение по своей природе относится к материально-правовым отношениям, к нему применяется соответственно нормы материального права и процессуальный облик он приобретает с момента возникновения спора о праве, следовательно, материально-правовая специфика регулирования земельных отношений порождает процессуальные особенности рассмотрения земельных споров.

На правильность и оперативность разрешения земельного спора, в частности определение сторон спора, предмета или объекта доказывания, определении подведомственности и соответственно принятие обоснованного и законного судебного акта существенное влияние оказывает знание и учет процессуальных особенностей рассмотрения земельных споров. Их можно условно обозначит таким образом:

- земельные споры, рассматриваемые в порядке искового производства;
- земельные споры, рассматриваемые в порядке неискового производства (споры, вытекающие из административных и иных публичных правоотношений, споры, вытекающие из установлении юридического факта).

Данное обозначение связана с особенностями распределения центра тяжести доказывания, предметом и структурой регулирования процессуального порядка доказывания, так часть 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом, однако в соответствии ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, а также выносит данные обстоятельства на обсуждение, если даже стороны не ссылались на какие-либо из них.

Ст. 65 Административного процессуального кодекса Российской Федерации и 62 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации содержат сходные правила, однако применительно к спорам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, и здесь тяжесть доказывания распределяется ином порядке, так, из содержания ч. 3 ст. 189 Административного процессуального кодекса Российской Федерации вытекает обязанность доказывания обстоятельств, законности оспариваемых решений и действий (бездействия) государственных субъектов, иных органов, организаций, наделенных законом публичными полномочиями возлагается субъекту, которые приняли оспариваемый акт, решение, совершили оспариваемые действия (бездействие).

Положение данной статьи повторяет ч. 2 ст. 62 Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации. Следует отметить, что наличие спора о праве является основанием для отказа в удовлетворении требований, заявленных как возникающие из административных и иных публичных правоотношений, что подтверждается судебной практикой [17].

Таким образом, основное различие земельных споров по данному критерию является:

- отсутствие спора о праве;
- особая форма обращения в суд – заявление (административное исковое заявление);
- особые субъекты спора (заявитель, заинтересованные лица, административный истец, административный ответчик);

- предметом судебной защиты и предполагаемым конечным результатом является доводы о незаконности действий (бездействия) с одновременным притязанием совершения конкретных действий, влекущих возникновение либо изменение земельных правоотношений.

Данные различия с учетом характера возникших между сторонами правоотношений воздействуют на выбор способа защиты нарушенного права, сроки обращения в суд и пр.

На основе анализа ч. 1 ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 4 Административного процессуального кодекса Российской Федерации и ч. 1 ст. 4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, устанавливающих право и условия обращения в суд, следует сделать вывод: правом на обращение в суд обладают лица, чьи субъективные права и законные интересы нарушены действиями либо бездействием других лиц.

Применительно к земельным спорам для их возникновения необходимо нарушение прав в сфере земельных отношений. Таковыми является права и законные интересы лиц, обладающих правами на земельные участки в рамках вещных, либо обязательственных правоотношений, нарушение прав лиц, реализующих права на земельные участки, находящиеся в собственности публично-правовых образований в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке. В связи с этим, первоначально в предмет доказывания сторонами того или иного земельного спора входят как минимум два элемента: наличие прав на землю либо совершение действий, которые должны повлечь их возникновение и нарушение прав и законных интересов другими лицами.

Применительно к спорам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, следует отметить, что согласно совместному Постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 основанием для признания ненормативного правового акта недействительным, решений, действий (бездействия) незаконными является одновременно несоответствие оспариваемого акта, решения, действия (бездействия) закону или иному нормативному акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Данное правило в равной степени применяется к земельным спорам, при этом необходимость доказывания сторонами данных обстоятельств спора также является процессуальной особенностью второй категории споров, которые подведомственны к судам общей юрисдикции и арбитражному суду, и, следовательно, отсутствие одного из указанных элементов делает бессмысленным обращение в суд.

Применительно к лицам, оформляющим права на земельные участки, находящиеся в собственности субъектов государственной власти, нужно доказать факт обращения в уполномоченный орган для совершения соответствующих действий, влекущих возникновение прав на земельные участки и представление необходимого пакета документов.

Несоблюдение указанных условий будет являться формальным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований и как показывает анализ судебной практики в ряде случаев позволяет определить предмет доказывания по некоторым категориям земельных споров, в том числе компенсировать существующие пробелы в правовом регулировании.

Особенностью земельных отношений является постоянное наличие публичного элемента, которое проявляется в ведении Единого государственного реестра недвижимости, регистрации прав, осуществлении государственного земельного надзора и т.д.

Анализ судебной практики показывает, что в предмет судебного исследования стандартно входит «юридическая история» земельного участка, традиционно историю земельного участка устанавливают посредством истребования дела правоустанавливающих документов, кадастрового дела и иных сведений из Единого государственного реестра недвижимости. В таких документах можно увидеть основания возникновения прав на земельный участок, гражданско-правовые сделки, предметом выступал данный земельный участок, наличие ограничений (обременений), преобразований, касающихся земельного участка (изменение

категории, вида разрешенного использования, раздела, объединения и пр.).

На основании установленных процессуальных особенностей разрешения земельных споров в судах, предоставляется сделать вывод о том, что процессуальный порядок данного разрешения споров включает определенные связанные между собой стадии, осуществление каждой из которых, для участников земельного спора рассматривается как достаточно сложный процесс обуславливающее большие трудности исполнение вынесенного решения суда.

Так же считаем целесообразным установить возможность рассмотрения ряда земельных споров в административном порядке органами контроля и надзора, поскольку установление данной возможности при рассмотрении земельных споров оказала бы позитивный эффект в вопросе оперативного решения дела, так как для рассмотрение спора в административном порядке законодательством устанавливаются гораздо меньшие сроки разрешения дел. Представленные на обсуждение проблемные вопросы и замечания требуют дальнейшего исследования, как со стороны ученых юристов, так и со стороны законодателя для целей качественного совершенствования процессуального законодательства, применяемая при разрешении земельных споров.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // СПС Консультант Плюс
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 08.12.2020, с изм. от 02.03.2021) // СПС Консультант Плюс
3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // СПС Консультант Плюс
4. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 года № 10-П // Российская газета. 2011. № 122.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // СПС Консультант Плюс
6. Постановление ВАС РФ от 21.10.1993 N 22 (ред. от 10.04.2000) «О некоторых вопросах практики применения Закона РСФСР «Об охране окружающей природной среды» // СПС Консультант Плюс.
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.04.1992 N 6 (ред. от 25.10.1996) «О некоторых вопросах, возникших у судов при применении законодательства о земельной реформе» // СПС Консультант Плюс.
8. Красикова Л.А. В сборнике: Актуальные проблемы современного развития гражданского, арбитражного и административного судопроизводства сборник статей по материалам Международной научно-практической конференции: в 2-х частях. Под общей редакцией В. П. Очередыко, Л. В. Войтович, В. И. Кайнова. 2013. С. 197.
9. Применение классификации земельных споров в судебной практике. [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.researchgate.net/publication/347878102_The_Application_of_Classification_of_Land_Disputes_in_Judicial_Practice (дата обращения 10.11.2021)
10. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных арбитражных судов за 2020 год. Судебный департамент. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=5670> (дата обращения 10.11.2021)

11. Тоточенко Д.А. Профилактика земельных споров // Юрист. 2015. № 8. С. 37 - 41; Его же. О соотношении понятий земельный спор и спор о правах на земельный участок // Российская юстиция. 2015. № 1. С. 13 - 15.

12. ОСОБЕННОСТИ СУДЕБНОГО ПОРЯДКА РАССМОТРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ.
[Электронный ресурс] Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-sudebnogo-poryadka-rassmotreniya-zemelnyh-sporov/viewer> (дата обращения 10.11.2021)

13. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.03.2015 N 304-КГ14-6307 по делу № А70-12417/2013 // СПС [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://rkc56.ru/documents/707> (дата обращения 10.11.2021)

14. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учеб./ Отв. ред. Н.И. Краснов. 12 - е изд., переработ. - М.: Юрайт - Издат, 2012, 688с.

15. Федорова Ю. Н. Разрешение земельных споров по законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2014. С. 23.