

**Сергей Федорович Афанасьев**

*Заведующий кафедрой арбитражного процесса Саратовской государственной  
юридической академии, доктор юридических наук, профессор*  
E-mail: af.73@mail.ru

**Татьяна Владимировна Волкова**

*Доцент кафедры земельного и экологического права Саратовской  
государственной юридической академии, судья Двенадцатого  
арбитражного апелляционного суда, кандидат юридических наук*  
E-mail: volkovatv@yahoo.com

## **Земельные споры: понятие и особенности рассмотрения в суде\***

**Аннотация:** актуальность избранной тематики обусловливается необходимостью решения задачи повышения эффективности правосудия в сфере земельно-правовых отношений. Методологической основой статьи выступили: диалектика, абстрагирование, анализ, синтез, дедукция, логический метод, формально-юридический метод, метод межотраслевых юридических исследований. Приводятся различные точки зрения по поводу содержания понятия «земельный спор», предлагается его авторская дефиниция. Исследуются факторы, усложняющие выработку единого порядка рассмотрения судами земельных споров. Автор приходит к выводу, что в настоящий момент в данной сфере первоочередными мерами должны стать: четкое законодательное закрепление понятия земельного спора, разработка единой классификации земельных споров и периодическая ее модернизация (адаптация) в соответствии с изменениями условий объективной реальности, специализация судов (судей), рассматривающих земельные споры.

**Ключевые слова:** земля, земельный спор, земельные отношения, права участников земельных отношений, судебная защита, судебное разбирательство, судебная практика.

**Sergej Fiodorovich Afanas'ev**

*Chair of the Arbitral Procedure Department, Saratov State  
Academy of Law, Doctor of Juridical Science, Professor*

**Tatiana Vladimirovna Volkova**

*Associate Professor of Agrarian and Environmental Law  
Department, Saratov State Academy of Law, Judge of the Twelfth  
Arbitral Court of Appeal, Candidate of Juridical Science*

## **Land Disputes: Term and Peculiarities of Proceeding**

**Annotation:** relevance of the term of the article is caused by necessity to increase justice effectiveness in the sphere of agrarian law. Methodologically the article is based on dialectics, abstracting, analysis, synthesis, deduction, logical method, legalistic method, and method of juridical researches. The authors describe different points of view on the essential nature of the term "land dispute" and give author's definition of the notion. Factors complicating creation of unified order of land disputes proceedings are learned. The authors conclude that in the present moment right-of-way measures

\* Работа выполнена при поддержке гранта РФФИ № 17-03-00509-ОГН РГНФ по теме: «Правовые механизмы и процедуры защиты экологических прав: национальный и международный аспекты».

are: providing a legislative framework for the term of land dispute, creation of single classification of land disputes and its constant modernization (adaptation) in accordance to changes in objective reality, and professionalization of courts (judges) in charge with land disputes.

**Keywords:** land, land disputes, agrarian relations, rights of agrarian relations participants, court defense, procedure, court practice.

Процессуальные особенности рассмотрения в судах дел, возникающих из земельных отношений, определяются совокупностью норм сразу нескольких отраслей права, как материальных — прежде всего, земельного, а также экологического, гражданского, административного, так и процессуальных — гражданского процессуального и арбитражного процессуального права. В связи с этим задача определения общего, единого порядка разрешения судами категории дел, которая условно может быть обозначена как «земельные споры», представляется достаточно проблематичной.

Однако, возможно, главной причиной возникающих сложностей выступает отсутствие единообразного толкования понятия «земельный спор». Несмотря на то что законодатель активно использует данный термин, в том числе и в основном акте отрасли — Земельном кодексе Российской Федерации, например, в ст. 64, его официального толкования ни в Кодексе, ни в каком-либо другом нормативном правовом акте не содержится. Большинство специалистов сходятся во мнении, что отсутствие законодательной дефиниции понятия «земельный спор» является существенным пробелом российского законодательства, порождающим сложности при практическом применении земельно-правовых норм<sup>1</sup>. В противовес этому в качестве положительного примера можно привести трудовое законодательство: непосредственно в Трудовом кодексе РФ приводится определение как индивидуального, так и коллективного трудового спора.

На первый взгляд, понятие «земельный спор» может показаться бесдискуссионным ввиду очевидности обеих его составляющих: «спор» — это разногласие, конфликт, столкновение интересов, «земельный» — значит относящийся к соответствующей сфере общественных отношений. Иными словами, земельный спор — это спор (конфликт, разногласие), возникающий из земельных правоотношений. Однако основная методологическая проблема заключается в неопределенности понятия «земельное правоотношение» и его содержания. В связи с этим ученые пытаются сформулировать некий универсальный критерий отнесения того или иного разногласия, конфликта, т. е. спора к категории земельных.

Так, первая группа исследователей отраслевую принадлежность рассматриваемой категории споров определяет, отталкиваясь от их *предмета — прав на землю* в широком ее понимании. Фигурирование в споре земли в качестве объекта, пусть даже косвенно, полагает Д.С. Смаковский, заведомо является фактором, обуславливающим его отнесение к категории земельных, и уже придает свою специфику этому правоотношению и отличает его от любого иного спора<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> См.: Дикусар В. М. Разрешение земельных споров по законодательству Российской Федерации // Государство и право. 1996. № 10. С. 44–47.

<sup>2</sup> См.: Смаковский Д. С. Определение понятия «земельный спор» в научной и правоприменительной практике // Успехи современной науки и образования. 2016. Т. 6, № 10. С. 180–182.

В русле рассматриваемого подхода А. Г. Нецветаев очерчивает предмет земельного спора следующим образом — конфликт по вопросам собственности на землю, землевладения и землепользования<sup>1</sup>. Н. А. Алексеева считает, что предмет земельного спора составляет разногласие сторон по поводу возникновения, осуществления или прекращения прав на землю и иных связанных с ней прав и обязанностей<sup>2</sup>.

Озвученная позиция нашла свое отражение в Обзоре судебной практики рассмотрения гражданских дел по спорам, возникающим из земельных правоотношений, рассмотренным судами Калининградской области за 2013 г.<sup>3</sup>, где земельный судебный спор определен как наличие разногласий между субъектами спорных правоотношений по вопросу факта или права в отношении земельного участка.

Вторая группа ученых принадлежность конкретного спора к группе земельных определяет его *связью с земельным законодательством*. В частности, С. А. Фролов трактует земельный спор как столкновение интересов, возникновение конкретной спорной ситуации, нуждающейся в применении земельного законодательства<sup>4</sup>.

По нашему мнению, оба рассмотренных критерия: предмет спора — права на землю в широком ее понимании, а точнее, их нарушение или оспаривание, обусловившее обращение за их защитой в установленном законом порядке, и подведомственность, т. е. необходимость применения наряду с другими, прежде всего и главным образом, земельного законодательства, выступают основными и обязательными признаками понятия «земельный спор».

Проблема определения понятия «земельный спор» осложняется использованием в официальных документах иных, смежных с ним терминов. В частности, Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>5</sup> оперирует таким понятием, как «спор о правах на земельный участок». Между тем в литературе оно является недостаточно разработанным, так же как и вопрос о его корреляции с базовой категорией «земельный спор». Как видно из приведенных выше определений, нередко они фактически отождествляются.

Детальным изучением соотношения данных двух понятий занимался Д. А. Тоточенко. В его трактовке земельный спор — это неурегулированные разногласия между участниками земельных отношений, о которых заявлено в суд общей юрисдикции, арбитражный суд или третейский суд по поводу прав на земельный участок, а также имущественные разногласия, возникающие из земельных отношений вместе с разногласиями о правах на земельный

<sup>1</sup> См.: Нецветаев А. Г. Земельное право : учеб.-метод. комплекс. М., 2008. С. 75.

<sup>2</sup> См.: Алексеева Н. А. Правовые проблемы применения норм земельного права при разрешении земельных споров в Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 10.

<sup>3</sup> См.: СПС «Гарант».

<sup>4</sup> См.: Фролов С. А. К вопросу о понятии и причинах возникновения земельных споров // Символ науки. 2017. № 10. С. 62.

<sup>5</sup> См.: Российская газета. 2010. 21 мая.

участок либо при отсутствии спора о правах на земельный участок. Исходя из этого, термины «земельный спор» и «спор о правах на земельный участок» он рассматривает как общее и частное. При этом первый, являясь родовым по отношению ко второму, охватывает также имущественные споры, возникающие из земельных отношений<sup>1</sup>.

Ну и, наконец, третий признак земельного спора содержит действующий Земельный кодекс РФ, закрепляющий, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Таким образом, на основе анализа основных признаков исследуемого феномена можно предложить следующее определение: *земельный спор* – это разногласие (противоречие интересов), возникшее между участниками земельных отношений вследствие нарушения либо оспаривания их прав на землю в широком понимании, обусловившее необходимость обращения за их защитой в судебном порядке, разрешаемое на основе норм земельного и иных отраслей законодательства.

Четкое определение указанного понятия в законодательстве позволит отграничивать земельные споры от других категорий юридических споров, что будет способствовать формированию единообразной судебной практики по их разрешению.

Земельные споры весьма разнообразны, что обуславливает необходимость их классификации. В юридической литературе предлагаются различные варианты.

Так, Б. В. Ерофеев группирует земельные споры на следующие категории:

1) возникающие в связи с предоставлением земельных участков (по поводу нарушения правил предоставления земельных участков; по поводу нарушения границ землепользования, произошедшего при отводе земельных участков);

2) возникающие в ходе осуществления прав на использование земли (по поводу создания помех другими лицами, образующих препятствия для осуществления земельных прав);

3) возникающие при изъятии земельных участков (по поводу незаконного решения об изъятии земельного участка, по поводу требований досрочного прекращения договора аренды земли в связи с нарушением договорных обязательств арендатором);

4) возникающие из негативных (владельческих) исков;

5) возникающие в связи с земельно-планировочными работами;

6) споры по поводу возмещения убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений (причем как правомерными, так и неправомерными действиями)<sup>2</sup>.

Г. А. Свешников выделяет «классические» и «неклассические» земельные споры. Предметом первых выступает земельный участок как совокупность его особых свойств, закрепленных в нормах земельного законодательства. К ним относятся споры по поводу предоставления земельных участков, споры о границах, споры о признании прав на земельные участки, споры об установлении сервитута и т. д. Вторые представляют собой по сути гражданско-правовые

<sup>1</sup> См.: *Тоточенко Д. А.* О соотношении понятий «земельный спор» и «спор о правах на земельный участок» // *Российская юстиция.* 2015. № 1. С. 13–15.

<sup>2</sup> См.: *Ерофеев Б. В.* Земельное право России : учебник. 9-е изд. М., 2004. С. 403–410.

притязания, а упомянутые выше особые свойства земельного участка являются дополнительным предметом спора. В качестве примера можно привести споры, связанные с правоотношениями купли-продажи, дарения, аренды и иными сделками, предполагающими передачу и использование прав на земельные участки<sup>1</sup>.

Г. С. Крапан делит споры, вытекающие из земельных отношений, отталиваясь от их предмета, на три группы: земельные, земельно-имущественные и имущественные<sup>2</sup>.

Н. А. Алексеева предлагает дифференцировать земельные споры на споры, возникающие из правоотношений собственности и иных вещных прав на землю, и возникающие из правоотношений по государственному управлению и регулированию в области использования и охраны земель<sup>3</sup>.

Каждая из приведенных выше классификаций, разумеется, не претендует на статус универсальной и единственно верной ввиду того, что отражает лишь одну из сторон дифференциации земельных споров (по предмету, по характеру, по отраслевой принадлежности подлежащих применению норм). Вместе с тем любая попытка классифицировать, систематизировать разнообразные конфликтные ситуации, складывающиеся по поводу земли — объекта повышенной общественной значимости, — может способствовать более качественной защите земельных прав и, как следствие, гармоничному и планомерному развитию земельных отношений в Российской Федерации.

Для современной России характерна общая тенденция увеличения количества земельных споров, вытекающих из сделок с земельными участками. С включением земли в рыночный оборот и существенной модернизацией в связи с этим системы управления земельными ресурсами возникли такие споры, как оспаривание кадастровой стоимости путем замены ее на рыночную, возросло число исков по признанию права на самовольную постройку одновременно с земельным участком, на котором она расположена. Большое количество дел, возникающих из земельных правоотношений, подпадает под категорию жалоб на неправомерные действия (бездействие) должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления.

Отмеченное многообразие земельных споров, тем не менее, не исключает попыток разработки *порядка рассмотрения дел, возникающих из земельных отношений*, представленного совокупностью последовательных этапов (стадий).

В. В. Булгаков, О. Э. Евдокимова выделяют следующие процессуальные стадии рассмотрения земельных споров:

1) подача искового заявления участником земельных отношений для восстановления его нарушенного либо оспариваемого права;

2) возбуждение дела о рассмотрении земельного спора в суде, чему предшествует проверка судом поступивших материалов с точки зрения соблюдения подсудности, достаточности, перспективности дела;

3) вступительный этап стадии судебного разбирательства (открытие судебного заседания, проверка явки сторон и других лиц, участвующих в деле, и т. п.);

4) непосредственно судебное разбирательство;

<sup>1</sup> См.: *Свешников Г. А.* Рассмотрение споров, возникающих из земельных правоотношений, в исковом производстве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. С. 8.

<sup>2</sup> См.: *Крапан Г. С.* Конституционно-правовые основы защиты прав граждан на землю : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 20.

<sup>3</sup> См.: *Алексеева Н. А.* Указ. соч. С. 11.

5) принятие решения по делу<sup>1</sup>.

Свой вариант этапов подготовки к рассмотрению и непосредственно рассмотрения споров, возникающих из земельных отношений, предлагает Ю. А. Умеренко.

Первым этапом, по ее мнению, выступает установление как самого факта нарушения прав и законных интересов, так и его основных параметров (обстоятельств): сущности (в чем заключается нарушение), наличия (либо отсутствия) в земельном отношении публичного элемента, нарушителя права, причинно-следственной связи между его деянием (которое может выражаться в действии или бездействии) и нарушением прав.

На втором этапе происходит выбор способа защиты нарушенного права и первоначальное формулирование требований. Определение требований, подлежащих разрешению в судебном порядке, должно быть ориентировано на реальное восстановление нарушенных прав в случае их удовлетворения и конкретизацию действий, которые для этого необходимо совершить иным лицам. Ю. А. Умеренко отмечает особую значимость данного этапа, поскольку именно способ защиты детерминирует предмет доказывания по тому или иному земельному спору, а выбор ненадлежащего способа защиты выступает основанием, по которому в заявленных требованиях могут отказать.

Третий этап заключается в определении предмета доказывания и доказательств, которые выступают основанием установления судом наличия обстоятельств, имеющих значение для разрешения дела. Данная процессуальная задача должна решаться на основе распределения бремени доказывания и с учетом сформировавшейся судебной практики, определяющей предмет доказывания по отдельным категориям споров, возникающих из земельных отношений.

Наконец, четвертый этап состоит в подготовке к судебному разбирательству и обращении в суд. На данном этапе осуществляется непосредственный сбор доказательств исходя из предмета доказывания и потребностей экспертов, подготовка процессуальных документов, окончательное определение требований.

Как отмечает Ю. А. Умеренко, четкое следование перечисленному алгоритму и качественность выполнения каждого из этапов выступают залогом правильного и своевременного рассмотрения земельного спора и принятия законного и обоснованного судебного решения, что способствует восстановлению нарушенных или оспоренных прав участников земельных отношений<sup>2</sup>.

Судебный порядок рассмотрения земельных споров мало чем отличается от общего порядка рассмотрения исков<sup>3</sup>. Он закреплен в процессуальных нормах, содержащихся в Гражданском процессуальном кодексе РФ, Арбитражном процессуальном кодексе РФ, а также Кодексе административного судопроизводства РФ. Участником земельных отношений, считающим, что его право нарушено либо оспорено, подается в суд иск, заявление, жалоба, в которых

---

<sup>1</sup> См.: Булгаков В. В., Евдокимова О. Э. Рассмотрение земельных споров в суде // Современные тенденции развития науки и технологий : по материалам XXIII Междунар. науч.-практ. конференции (г. Белгород, 28.02.2017). Белгород, 2017. № 2-6. С. 43–46.

<sup>2</sup> См.: Умеренко Ю. А. Практические вопросы рассмотрения земельных споров в Российской Федерации // Современное право. 2017. № 4. С. 70–77.

<sup>3</sup> См.: Фролов С. А. Особенности судебного порядка рассмотрения земельных споров // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017. № 10-2. С. 44–47.

излагаются основные обстоятельства возникшего земельного спора в соответствии с установленной в законодательстве (ГПК РФ, АПК РФ, КАС РФ) процедурой. Тем не менее существуют определенные особенности рассмотрения и разрешения судами именно данной категории дел, которые затрагивают следующие аспекты: терминология и категориальный аппарат, подведомственность и подсудность, субъектный состав, проявление состязательности как принципа судопроизводства, процесс доказывания и специфика доказательств (в частности, необходимость обращения к специальным знаниям), усиленная роль актов высших судов для принятия обоснованного и справедливого решения.

Наличие вышеперечисленных особенностей является основанием рассмотрения возможности внедрения в российскую судебную систему положительного опыта ряда зарубежных стран в сфере судопроизводства по земельным делам, в частности, по созданию специализированных, «земельных» судов<sup>1</sup>. Специализацию земельного судопроизводства, как мы полагаем, можно считать перспективным шагом ввиду того, что она, безусловно, будет способствовать повышению качества рассмотрения данной категории дел, более квалифицированному отправлению судопроизводства.

Итак, сложность выработки единого порядка разрешения судами земельных споров обусловлена следующими проблемами:

- отсутствием универсального (общепризнанного) толкования понятия «земельные споры»;
- их многообразием и постоянной модернизацией;
- уникальностью объекта данного вида споров — земли в широком ее понимании, обладающего повышенной экономической, экологической и социальной значимостью;
- особой правовой природой земельных отношений, регулируемых нормами, помимо земельного, также иных отраслей законодательства, и, соответственно, большим объемом нормативного материала, характеризующегося наличием в нем внутренних противоречий;
- невыработанностью единообразной судебной практики.

В связи с этим задачами первостепенной важности выступают, во-первых, четкое законодательное закрепление понятия земельного спора, во-вторых, разработка единой классификации земельных споров и периодическая ее модернизация (адаптация) в соответствии с изменениями условий объективной реальности и, в-третьих, специализация судов (судей), рассматривающих земельные споры. Только данные меры в своей совокупности могут стать залогом повышения эффективности правосудия в сфере земельно-правовых отношений.

### **Пристатейный библиографический список**

1. Мельников, Р. О. Международный опыт судебной защиты земельных прав и разрешения земельных споров: опыт и перспективы развития в России // *Аграрное и земельное право*. — 2017. — № 6. — С. 84–88.

2. Смаковский, Д. С. Определение понятия «земельный спор» в научной и правоприменительной практике // *Успехи современной науки и образования*. — 2016. — Т. 6, № 10. — С. 180–182.

<sup>1</sup> См.: Мельников Р. О. Международный опыт судебной защиты земельных прав и разрешения земельных споров: опыт и перспективы развития в России // *Аграрное и земельное право*. 2017. № 6. С. 84–88.

3. Тоточенко, Д. А. О соотношении понятий «земельный спор» и «спор о правах на земельный участок» // Российская юстиция. — 2015. — № 1. — С. 13–15.

4. Умеренко, Ю. А. Практические вопросы рассмотрения земельных споров в Российской Федерации // Современное право. — 2017. — № 4. — С. 70–77.

5. Фролов, С. А. К вопросу о понятии и причинах возникновения земельных споров // Символ науки. — 2017. — № 10. — С. 60–62.

6. Фролов, С. А. Особенности судебного порядка рассмотрения земельных споров // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. — 2017. — № 10-2. — С. 44–47.

### References

1. Mel'nikov, R. O. Mezhdunarodnyj opyt sudebnoj zashchity zemel'nyh prav i razresheniya zemel'nyh sporov: opyt i perspektivy razvitiya v Rossii // Agrarnoe i zemel'noe pravo. [International experience of court defense of agrarian rights and resolution of land disputes: experience and develop perspectives in Russia // Agrarian and land law]. — 2017. — № 6. — P. 84–88.

2. Smakovskij, D. S. Opredelenie ponyatiya «zemel'nyj spor» v nauchnoj i pravoprimeritel'noj praktike // Uspekhi sovremennoj nauki i obrazovaniya. [Definition of the term “land dispute” in scientific and law-enforcement practice // Achievements of modern science and education]. — 2016. — Vol. 6, № 10. — P. 180–182.

3. Totochenko, D. A. O sootnoshenii ponyatij «zemel'nyj spor» i «spor o pravah na zemel'nyj uchastok» // Rossijskaya yusticiya [Concerning such notions as “land dispute” and “rights on land property dispute” // The Russian Judicial System]. — 2015. — № 1. — P. 13–15.

4. Umerenko, YU. A. Prakticheskie voprosy rassmotreniya zemel'nyh sporov v Rossijskoj Federacii // Sovremennoe pravo. [Practical issues of land disputes proceedings in the Russian Federation // Modern Law]. — 2017. — № 4. — P. 70–77.

5. Frolov, S. A. K voprosu o ponyatii i prichinah vzniknoveniya zemel'nyh sporov // Simvol nauki. [Concerning terms and principles of land disputes appear // Sign of science]. — 2017. — № 10. — P. 60–62.

6. Frolov, S. A. Osobennosti sudebnogo poryadka rassmotreniya zemel'nyh sporov // Aktual'nye problemy gumanitarnyh i estestvennyh nauk. [Peculiarities of land disputes proceedings // Relevant questions of humanitarian and essential sciences]. — 2017. — № 10-2. — P. 44–47.