(cc) BY

Пайгунов Никита Александрович
магистрант
УВО «Университет управления «ТИСБИ»
г. Казань, Республика Татарстан

ОБЩЕТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Аннотация*: статья посвящена исследованию вопросов, связанных с правовым регулированием земельных отношений. Автором рассмотрены различные механизмы разрешения земельных споров, выработанные в законодательстве и судебной практике Российской Федерации. В статье приведена классификация земельных споров и рассмотрены отраслевые и общетеоретические проблемы решения земельных споров применительно к системе правоотношений.*

Ключевые слова*: земельные правоотношения, земельные права граждан, земельный спор, граница земельных участков, сервитут.*

Земельные правоотношения представляют собой один из видов общественных отношений, которые складываются между частными лицами, организациями и органами власти по поводу использования, распределения и охраны земель и которые регулируются нормами действующего земельного законодательства. Одну из проблемных сфер земельных правоотношений представляют и земельные споры, т.е. процессы обсуждения и доказывания своих прав на землю с соблюдением установленной процедуры и принципа равноправия перед законом всех участников земельных отношений. Земельно-правовые споры отличны тем, что объектом спора всегда является земля. Предметом спора могут выступать предоставление, изъятие, порядок пользования землей или же возмещение затрат, возникающих в связи с функционированием земельных отношений.

Разрешение земельных споров, осуществляемое судебными органами, является одним из наиважнейших способов защиты прав и законных интересов землепользователей и землевладельцев, арендаторов земельных участков, собственников. Сторонами в спорах, помимо собственников земли, могут выступать и

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

юридические и физические лица, нарушившие их законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, вызвавшее несогласие со стороны истца.

В современном земельном праве России особую роль играют споры, связанные с конфликтами между соседями, возникающими по поводу межевания, сервитута и т. д. «В России институт так называемого «соседского права» находится в процессе формирования. Многие вопросы требуют существенной законодательной доработки. Весьма актуальную проблему представляет создание уточнённых границ (координат) земельных участков. В результате этого, достаточно часто существующая межа между земельными участками оказывается не соответствующей данным координатам, поэтому соответственно, уточнённая граница проходит по земельному участку, которым уже владеет и пользуется другой сосед. В такой ситуации в большинстве случаев игнорируются интересы соседей и преобладают публичные правила о порядке создания земельного кадастра» отмечает И.А. Емелькина [1].

Рассматривая классификацию земельных споров по предмету спора, стоит отметить, что чаще всего на «точке пересечения» интересов земельного и «соседского права» оказываются:

а) споры, возникающие по факту предоставления земельных участков;

б) споры, возникающие в результате осуществления прав на использование земли;

в) земельные споры, возникающие из существа негаторных исков;

г) споры по факту возмещения убытков, причиненных в результате осуществления земельных правоотношений, и др.

Следует согласиться с мнением отдельных исследователей, что характеристика соседских отношений не ограничивается частноправовыми вопросами регулирования, и в настоящее время открывается круг проблем, затрагивающих и публичный интерес. Но здесь необходимо отметить, что исторически сложилась традиция рассмотрения соседских отношений через призму «собственнических

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

отношений». Исследование проблематики соседских отношений получило новый этап развития в связи с разработкой проекта Федерального закона №47538-6, в котором правовые нормы земельных отношений частноправового характера являются основными. «Соседское право» же рассматривается в смысле ограничения права собственности владельцев земельных участков. Пока не внесены поправки в гражданское законодательство, вопросы и проблемы соседских земельных отношений регулируются нормами публичного права, в частности, ФЗ «О кадастровой деятельности» (24.07.2007). На практике случаются реестровые и иные ошибки, вследствие которых возникает пересечение границ строений, расположенных на смежной территории. Подобная ошибка подлежит устранению путём установления правильных схем и координат смежных границ.

Если в отношении вопроса установления правильных координат смежной границы земельных участков, можно прибегнуть к нормам публичного права, то в отношении ситуации, затрагивающей права сервитута, необходимо внесение поправок в действующий гражданский кодекс. В проекте федерального закона «О внесении поправок в главы 1, 2, 3 и 4 части 1 ГКРФ» обозначено: «Собственник земельного участка должен претерпевать воздействие исходящих с соседнего земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иное подобное воздействие, если оно не оказывает влияния на использование его земельного участка или оказывает на его использование такое влияние, которое не превышает установленных нормативов, а при их отсутствии – разумных пределов исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая». Проблему для правового регулирования таких споров, на наш взгляд, представляет установление так называемых разумных пределов.

Как будут определяться данные пределы и на основании какой юридической нормы? В настоящее время документ рассмотрен Советом при Президенте России по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Но вопрос о соотношении норм того или иного законодательства остается открытым для юридической полемики, особенно в рамках конституционного права, признавшего высшей ценностью права и свободы граждан, т.е. приоритет личных

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

прав над государственными. Процесс приведения российского законодательства в соответствие с Основным законом России важен с позиций утверждения и реализации целей и задач права, развития правового сознания и правовой культуры населения недопущения маргинализации правовых отношений, связанной с отчуждением прав конкретного гражданина в пользу иных лиц [2; 3; 4]. Данная проблема общетеоретического характера может быть решена путем совершенствования отечественного земельного законодательства.

При разрешении земельных споров критерии оценки правомерности действий собственника земельного участка определяются в земельном законодательстве, законодательстве о градостроительстве, законодательстве о природных ресурсах и об охране окружающей среды. В связи с тем, что в России институт «соседского права» находится только в процессе формирования, суды при разрешении соседских земельных споров руководствуются в основном нормами публичного, а не частного права, что вызывает значительное число юридических коллизий. Принятие поправок в Гражданский кодекс Российской Федерации, о необходимости которых ведется дискуссия с 2012 года, привело бы к созданию института «соседского права», которое восстановило бы отмеченные пробелы в законодательстве и усилило бы правовую защищенность находящихся по соседству земельных участков, а также прав их собственников.

Список литературы

1. Емелькина И.А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость // Вестник Пермского университета. Серия: Юридические науки. – 2018. – Вып. №1. – С. 74–98.

2. Степаненко Р.Ф. Проблемы российского правосознания в контексте общеправовой теории маргинальности // Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2013. – Т. 155, №4. – С. 46–54.

3. Степаненко Р.Ф. Особенности правового сознания и правовой культуры маргинальной личности // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. – 2013. – №24. – С. 25–30.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

4. Юн Л.В. Современное правопонимание в правовой культуре юриста // Образование и право. – 2018. – №4. – С. 203–206.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)