

ПРОБЛЕМЫ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ В ЗЕМЕЛЬНОМ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ (СЕРВИТУТ, БЕССРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ)

**Problems of resolving land disputes in land legislation (easement, perpetual use)**

**Агеева С. В.**, студент,  
Уральская государственная сельскохозяйственная академия  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Симачкова Н. Н., кандидат юридических наук, доцент.

**Аннотация**

Результаты исследования положительно характеризуют проблемы решения земельных споров в земельном законодательстве (сервитут, бессрочное пользование).

**Ключевые слова:** easement, indefinite use, land law.

**Summary**

The results of the study positively characterize the problems of resolving land disputes in land legislation (easement, unlimited use).

**Keywords:** imported cows, ethogramma of cows, adaptation, Goldstein breed, Simmental breed.

Земельные споры – это одна из самых популярных категорий дел гражданского характера. Тем не менее, несмотря на распространенность, такие дела принадлежат к самым сложным.

Существует несколько основных причин[7], по которым возникают земельные споры:

1. Недостатки в законодательстве. К сожалению, порядок предоставления земель, находящихся в собственности или аренде, регламентирован в законодательстве недостаточно четко. В связи с этим возникает большое количество споров о порядке представления таких земельных участков, о порядке компенсации расходов на их восстановление и т.д.

2. Несвоевременное доведение изменений в нормативно-правовых актах. Этот фактор способствует возникновению конфликтов между теми, кто уже ознакомился с нововведениями и обновлениями законодательства, и теми, до кого эти изменения еще не доведены.

3. Недостатки в деятельности аппарата чиновников.

Причины возникновения земельных споров могут быть разными [1]: неурегулированность земельных отношений действующим законодательством; внутренняя несогласованность норм земельного законодательства, регулирующих однотипные отношения; противоречия между нормами земельного права и нормами других природоресурсных отраслей права, регулирующих близкие по смыслу положения; недостаточная юридическая квалификация должностных лиц, применяющих земельно-правовые нормы; разногласия в правопонимании и недостаточная правовая осведомленность участников земельно-правовых споров и тому подобное. Однако, надлежащее рассмотрение и решение земельного спора является одной из важнейших гарантий обеспечения земельных прав, обязанностей и интересов собственников земли, землепользователей, а также других субъектов земельных правоотношений.

В настоящее время недостаточно четко определена правовая природа сервитута. Ни в Гражданском кодексе РФ, ни в Земельном кодексе РФ не прописано понятие (определение) сервитута. Понимание сервитута как явления строится через признаки или через цели, для

чего или ради чего он устанавливается. Отсюда следует вывод, что сервитут ограничивает права собственника вещи, в силу того, что другое лицо не имеет возможности пользоваться своим имуществом не иначе как путем ограничения прав другого собственника. Но на практике не всегда суды устанавливают, была ли возможность использования имущества без установления сервитута[2].

Сервитут возникает в силу договора, акта публичного органа власти (прим. авторов – акт государственного органа или органа местного самоуправления не нуждается в государственной регистрации. При этом возникающее на его основе право на сервитут вступает в силу только после его регистрации в ЕГРП) или в силу судебного. Так, например, истцы обратились в суд с иском к ООО «Евроком», в котором просят признать внесенные в государственный кадастр сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером ..., расположенного по адресу: <адрес>, район <адрес>, кадастровой ошибкой, исключив из государственного кадастра сведения о местоположении границ данного земельного участка.

Кроме того, истица просит предоставить право ограниченного пользования (сервитут) частью принадлежащего ООО «Евроком» на праве собственности земельного участка с кадастровым номером ... в границах существующего проезда для обеспечения прохода (проезда) через земельный участок к земельному участку с кадастровым номером ..., расположенному по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: <адрес>, район <адрес>, без ограничения по времени.

К земельным участкам, принадлежащим истцам на праве собственности, существует единственный подъезд через земельный участок, принадлежащий ООО «Евроком». В связи с этим истцы просят предоставить им право ограниченного пользования частью земельного участка с кадастровым номером ... для организации прохода и проезда к своим земельным участкам [6].

Что касается судебного акта как основания возникновения сервитута, то, по мнению М.А. Рожковой, судебный акт приводит к возникновению обязательственного правоотношения только в сочетании с иными юридическими фактами.

Мы считаем, что следует не согласиться с М.А. Рожковой, так как, в силу ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности могут возникать и из судебного решения. Законодатель, включив судебное решение в перечень оснований для возникновения гражданских прав и обязанностей, тем самым устранил спорность в дискуссии о возможности признания судебного решения в качестве юридического факта, порождающего возникновение сервитутных отношений [8].

Так, если собственник отказывается заключить договор об установлении сервитута или стороны не могут прийти к соглашению о его условиях, то сервитут может быть установлен на основании вступившего в силу судебного решения. В этом случае истец должен доказать, что оптимальное использование земли или иной недвижимости невозможно без обременения сервитутом чужого недвижимого имущества. Так, суд может установить сервитут, учитывая экспертным путём обоснованное отсутствие реальной разумной возможности обеспечения правомерных потребностей истца иным способом. Основанием установления сервитута является необходимость обеспечения в том числе прохода и проезда через соседний земельный участок [3].

При этом в качестве условия установления сервитута закон требует, чтобы эти нужды не могли быть обеспечены без ограничения прав собственника. Кроме того, собственник недвижимости, требующий установления сервитута, должен обосновать и документально подтвердить необходимость предоставления ему ограниченного права пользования соответ-

ствующим земельным участком для определенных целей и невозможность использовать свое имущество без установления права ограниченного пользования испрашиваемым земельным участком; а также то, что осуществление сервитута будет наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого заявлена просьба об установлении сервитута. Так, по одному из дел ответчик отказался в добровольном порядке от заключения соглашения об установлении частного временного сервитута, при этом не представил доказательств, свидетельствующих о наличии иного способа беспрепятственно пользоваться принадлежащим истцу недвижимым имуществом; суд с учетом отсутствия доказательств нарушения прав ответчика как собственника земельного участка с кадастровым номером ..., в случае установления истцу частного сервитута, посчитал необходимым установить сервитут в на условиях, предложенных истцом (границы, стоимость) [4].

Таким образом, еще раз подтверждается теоретический вывод, что для суда важнейшим критерием принятия решения об установлении сервитута являются требования законности, разумности, справедливости и целесообразности его установления: не лишает ли обременение сервитутом собственника спорного земельного участка возможности владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком?

Кроме вышеизложенного, возникают иные вопросы регулирования сервитута. В частности, в российском законодательстве отсутствует четкое понимание правовой природы и юридических (правовых) характеристик договора об установлении сервитута [5].

Вместе с тем, при проведении анализа земельных споров, решаемых органами местного самоуправления, наблюдается несовершенство земельного законодательства, которая проявляется в том, что ЗК РФ акцентирует внимание только на гражданах, а предписания, применяемые уполномоченными органами, содержащие нецелесообразны дублирования отдельных положений. В частности, полномочиями решать земельные споры относительно соблюдения гражданами правил добрососедства наделены как областные, так и сельские, поселковые, городские советы. Чтобы субъекты нарушенных земельных прав могли ориентироваться, в какой орган они могут обратиться за защитой этих прав, на законодательном уровне, в частности в ЗК, необходимо четко и понятно закрепить конкретные критерии разграничения полномочий указанных органов. К тому же, оперируя таким общим термином как «гражданин» законодатель вносит путаницу: непонятно, кого именно он имеет в виду - граждан РФ, иностранцев или лиц без гражданства. Этот вопрос можно было бы решить путем принятия на законодательном уровне (по решению земельных споров) термина «физические лица».

К сожалению, современное земельное законодательство не только не предусматривает четкой процедуры рассмотрения советами земельных споров, но и определяет единообразие проведения такой процедуры по сравнению с органами государственной исполнительной власти, хотя известно, что названные органы являются различные по своему правовому статусу. Иначе говоря, ЗК РФ, которые предусматривают процесс решения земельных споров, оставляют много вопросов. Поэтому целесообразно было бы принятие, по крайней мере, типичного порядка рассмотрения земельных споров соответствующими советами, основанный бы на единых для всей страны принципах и учитывал локальные особенности. Этим порядком необходимо предусмотреть: срок рассмотрения спора; порядок формирования, состав, функции согласительной комиссии, порядок принятия ею решений; форму и реквизиты заявления о рассмотрении спора, перечень документов, прилагаемых к заявлению; порядок проведения обследования спорных участков (состав и порядок формирования комиссии, присутствие общественности, спорящих сторон, форму акта обследования); порядок уведомления сторон о заседании для рассмотрения спора, перечень лиц, которые должны присутствовать

на заседании, порядок принятия решения и тому подобное[2].

Судам, еще предстоит определиться, в каких случаях суд вправе признавать действительным договор незавершенный нотариусом, при требовании закона обязательного нотариального удостоверения такого договора. Пока суды четко разъясняют, в каких случаях иски можно даже не подавать [8].

Так, в этом случае, например, согласившись с судом апелляционной инстанции правильно установил намерение сторон о заключении договора купли-продажи здания обойти требования закона об обязательном указании в таком договоре кадастрового номера, на котором здание расположено. Нотариус бы ни удостоверил договор купли-продажи здания без такого его существенного условия, как кадастровый номер. Поэтому, стороны начали рассказывать в суде, что одна из сторон уклонялась от нотариального удостоверения, хотя по поводу всех условий договора согласие между сторонами была достигнута, и договор выполнен. И в первой инстанции «свой» судья им даже поверил и признал договор действительным. Однако, дальше все было отменено, и договор остался ничтожным [7].

Проблема толкования срока и срока действия договора аренды земельного участка остается, несмотря на то, что последние изменения в законодательство позволили одновременно подписать нотариально удостоверить и провести государственную регистрацию такого договора. Вопрос, с какой даты начинается (и когда заканчивается) срок действия договора аренды с момента подписания сторонами или с момента государственной регистрации - актуальная для ранее заключенных договоров и тех договоров, заключаемых теперь без нотариального удостоверения. Следует добавить, что ранее между датой подписания и нотариального удостоверения договора аренды и его государственной регистрацией могли быть месяцы, поэтому о возобновлении такого договора на новый срок возникали проблемы, особенно, когда владелец не желал такой договор возобновлять или хотел изменить условия.

Так, например, решением органа местного самоуправления истцу отказано в предоставлении разрешения на изготовление проекта землеустройства по отводу земельного участка для строительства реакционного комплекса в связи с тем, что на этой земле отсутствует недвижимое имущество истца [2].

Истец обжаловал это решение и выиграл в суде первой инстанции. Суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении иска. Суд кассационной инстанции отменил решение суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции в пользу истца. Важно, что истец приобрел на право объекта незавершенного строительства (договор купли-продажи), степень готовности которого была 2%, и внес свои права на этот объект в реестр прав. Это стало основанием для суда опровергнуть утверждение органа местного самоуправления об отсутствии имущества истца на этой земле [3].

Самостоятельный способ избрания защиты нарушенного права «обязать выдать разрешение» судом первой инстанции правильно, а определенных законом оснований в отказе в предоставлении разрешения нет [1, 7].

Единственным, что осталось нерешенным в этом деле, это срок предоставления разрешения. Суд указал «в установленный действующим законодательством срок». И это при том, что проблема обязательства принятия решения коллективным органом еще пока никто не решил.

Подводя итог, отметим, что институт сервитута в настоящее время является особым ограниченным вещным правом.

Итак, хотя компетенция органов государственной исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов не урегулирована на законодательном и подзаконном уровнях, объектив-

ные условия, сложившиеся в результате реформирования экономики и развития различных форм собственности на землю, требуют активного участия этих органов, рядом с органами судебной власти, в процессе защиты земельных прав граждан и юридических лиц, что делает процедуру решения земельных споров быстрой, доступной и упрощенной. Отсутствие в системе рассмотрения земельных споров органами исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов апелляционной и кассационной инстанций только способствовать этому. Однако необходимо нормативно определить полномочия как районных (городских) отделов (управлений) земельных ресурсов (органов непосредственного рассмотрения земельных споров на первом уровне), так и полномочия областных управлений (органов, осуществлявших надзор за правильностью решения спора органом первого уровня). Собственно земельные органы целесообразно было бы наделить полномочиями по обобщению практики применения законодательства в этой сфере и выдачи соответствующих нормативных документов, рекомендаций и т. д. [4].

Отдельно следует напомнить, что ранее в законодательстве содержалось положение о том, что земельные споры могут рассматриваться третейским судом [10]. В действующем ЗК РФ такая норма отсутствует (такое рассмотрение может быть только по добровольному соглашению сторон), однако при решении земельных споров в сельской местности третейские суды, возможно, должны иметь неоспоримые преимущества перед судами общей юрисдикции, в частности, простоты оформления документов при обращении в третейский суд и процедуры разрешения спора; возможности выбора третейских судей и места разрешения споров (как правило, в сельском населенном пункте, где проживают или находятся стороны спора); экономности «третейского разбирательства; возможностей для приведения сторон к мировому соглашению; конфиденциальности и демократичности [9].

Сегодня правовое регулирование института сервитута находится на стадии реформирования в связи с тем, что российский законодатель решил упорядочить нормативно-правовое регулирование указанного института. Считаем, в целях создания эффективной системы правового регулирования необходимо провести анализ тех норм, которые были установлены римским правом, в том числе изучить опыт установления сервитутов в дореволюционной России [11].

#### **Библиографический список**

1. Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: [аренда земельных участков, земельный сервитут, плата за землю, сделки с земельными участками, государственный земельный надзор, земельные споры, земельные правонарушения и др.]: учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. Москва: Проспект, 2017. 96 с.
2. Беспалов Ю. Ф. Досудебные процедуры урегулирования споров: путеводитель по судебной практике : научно-практическое пособие. Москва: Проспект, 2017. 140 с.
3. Буренков И. В. Деятельность участкового уполномоченного полиции по профилактике и урегулированию земельных и жилищных споров путём пропаганды правовых знаний : лекция / МВД России, Федеральное государственное казённое образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Всероссийский институт повышения квалификации сотрудников МВД России, Центр подготовки сотрудников полиции по охране общественного порядка и службы миграции, Кафедра подготовки сотрудников полиции по охране общественного порядка и подразделений по вопросам миграции. Домодедово: ВИПК МВД России, 2017. 23 с.
4. Вахитов Д. Р. Управление земельными ресурсами в городах на основе земельно-

кадастровых систем : монография. Москва: Русайнс, 2017. 101 с.

5. Данилова Н. В. Практикум по земельно-имущественным спорам : учебное пособие. Москва; Берлин: Директ-Медиа, 2017. 107 с.
6. Дадаян Е. В., Сторожева А. Н. К вопросу о реформировании института сервитута // Социально-экономический и гуманитарный журнал Красноярского ГАУ. 2017. № 2 (6). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-reformirovanii-instituta-servituta> (дата обращения: 11.03.2018).
7. Емелькина И. А. Вещные права: учебное пособие / Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарёва». Саранск: Изд-во Мордовского ун-та, 2017. 267 с.
8. Синюков В. Н. Обеспечение прав и свобод человека в современном мире : материалы конференции: в 4 ч. / VI Московская юридическая неделя, XI Международная научно-практическая конференция (Кутафинские чтения) Московского государственного юридического ун-та имени О. Е. Кутафина (МГЮА), XVII Ежегодная международная научно-практическая конференция Юридического факультета Московского государственного ун-та имени М.В. Ломоносова (МГУ). Москва: Проспект, 2017. Ч. 2. 2017. 447 с.
9. Симачкова Н. Н. Генезис земледельческого хозяйства в Сибири // Аграрное образование и наука. 2017. № 4. С.16.
10. Симачкова Н. Н. О «Ясачных» функциях первых администраторов Сибири // Россия и страны Запада: Проблемы истории и филологии Сборник научных трудов. Нижневартовск, 2002. С. 60-72.
11. Фатеева Н. Б., Воронин Б. А. Государственная кадровая политика в аграрной сфере Российской Федерации // Аграрный вестник Урала. 2014. № 7. С.84-87.