

Земельный спор представляет собой 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. Предметом земельного спора может являться любая конфликтная ситуация, связанная с земельным участком, его границами, размерами и т.д.

Земельные споры обычно определяются как разрешаемые в установленном порядке разногласия, возникающие между участниками земельных правоотношений, по поводу реализации имеющихся у них субъективных прав и (или) исполнения соответствующих обязанностей. Отличительной чертой земельных споров является их содержание, заключенное в предмете и основании спора, которое неразрывно связано со спецификой общественных отношений, регулируемых земельным законодательством¹.

Сторонами в спорах, помимо собственников земли, землевладельцев и землепользователей, могут быть любые юридические и физические лица, нарушившие их законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны истца.

Споры могут возникать и между самими государственными органами - в случае несогласия нижестоящего органа с вышестоящим по поводу, например, предоставления земельного участка. Здесь имеет место земельный спор, поскольку в конечном счете его объектом является земля.

Земельные споры разрешаются в судебном порядке посредством искового производства, за исключением рассматриваемых с соблюдением обязательного внесудебного (претензионного) порядка, а также споров, переданных на рассмотрение третейского суда.

В зависимости от характера земельного спора его субъекты процессуально равноправны. Так, законодательство Российской Федерации о гражданском и

арбитражном судопро-изводстве гарантирует сторонам спора равные права по представлению доказательств и состязательному участию в их исследовании. Сообразно распределено и бремя доказывания фактических данных, на которые ссылаются стороны спора.

В зависимости от содержания разногласий по поводу реализации субъективных прав и (или) исполнения обязанностей участниками земельных правоотношений земельные споры классифицируются на:

- споры о признании права на земельный участок;
- споры о присуждении исполнения определенного действия в пользу заинтересованного участника земельных правоотношений или воздержания от его исполнения;
- споры об изменении или прекращении земельных правоотношений¹.

Основанием для рассмотрения споров о признании права на земельный участок являются нормы ст. 12 Гражданского кодекса РФ и ст. 59 Земельного кодекса РФ. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке при условии предоставления заинтересованным лицом доказательств, подтверждающих принадлежность земельного участка (соответствующего права на его использование). Признание права на земельный участок рассматривается как один из способов защиты прав на землю. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В случае, если решение суда не содержит сведений, которые регистратор прав обязан внести в Единый государственный реестр прав, регистратор или правообладатель при наличии в письменной форме заключения регистратора вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения.

Споры о присуждении основываются на требовании реализации корреспондирующей связи между субъективным правом и соответствующей обязанностью при условии ее невыполнения или ненадлежащего выполнения обязанным лицом. Так, например, на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв,

восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных право-нарушений и исполнению возникших обязательств). В число последствий утраты собственником здания, строения, сооружения, права пользования земельным участком, на котором они находятся, законодатель включает возможность предъявления собственником земельного участка требований об освобождении участка от указанной недвижимости и приведении участка в первоначальное состояние.

Споры об изменении или прекращении земельных правоотношений вызваны необходимостью судебного установления по вопросам толкования юридических фактов, являющихся основанием изменения или прекращения земельных правоотношений. Конфликт сторон спора может заключаться в признании или непризнании соответствующих юридических фактов в качестве основания изменения или прекращения правоотношений. Так, например, если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить в суд иск о выкупе земельного участка. Этот иск может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления о предстоящем изъятии земельного участка.

В зависимости от порядка рассмотрения земельные споры подразделяются на:

- споры, рассматриваемые с обязательным соблюдением предварительной (преюдиционной) внесудебной процедуры;
- споры, рассматриваемые непосредственно в судебных органах;
- споры, переданные сторонами на разрешение в третейский суд¹.