

Зайнетдинов Марат Русланович

студент бакалавриата
Уфимский университет науки и технологии
Уфа, Россия

Баширина Евгения Николаевна

канд. пол. наук, доцент
Уфимский университет науки и технологии
Уфа, Россия

ПОРЯДОК И РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ ПО РОССИЙСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Аннотация

Рассмотрены теоретико-правовые и практические аспекты порядка и разрешения земельных споров по законодательству Российской Федерации. Анализируются виды земельных споров, специфика предмета и процессуальные особенности их разрешения. Детально раскрываются механизмы судебной и административной защиты прав участников земельных отношений. Особое внимание уделено классификации земельных споров, основаниям их возникновения, а также инструментам защиты нарушенных прав в порядке гражданского, арбитражного и административного судопроизводства. На основе действующего законодательства и судебной практики выявлены ключевые проблемы и предложения по совершенствованию механизмов разрешения земельных конфликтов.

Ключевые слова: земельные споры, судебная защита, арбитраж

Одним из важнейших направлений развития российского законодательства и судебной системы является формирование чёткого процессуального порядка разрешения земельных споров. В современной России вопросы землепользования традиционно отличались особой актуальностью и социальной значимостью: земля является объектом множества экономических, социальных и правовых интересов. Конкуренция различных субъектов права – физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления – приводит к возникновению многочисленных конфликтных ситуаций, требующих квалифицированного разрешения.

Проблематика земельных споров охватывает широкий спектр взаимоотношений, регламентированных как земельным, так и гражданским, административным, арбитражным законодательством. Сложность данных отношений проявляется, прежде всего, в противоречии частных и публичных интересов, необходимости обеспечения баланса между эффективным использованием земли, справедливой защитой прав собственников, арендаторов и государства. В рамках настоящей статьи подробно рассматриваются вопросы порядка и особенностей

разрешения земельных споров, выделяются их виды, анализируются существующие процессуальные механизмы, приводится обобщение практики их применения.

Земельный спор представляет собой обсуждение и утверждение прав человека на землю в установленном процессуальном порядке при равенстве перед законом всех участников земельных отношений. Предметом земельного спора выступает любая конфликтная ситуация, возникающая вокруг земельного участка, его границ, размеров и иных характеристик. Земельные споры обычно возникают в связи с созданием, изменением, прекращением или оспариванием прав землепользования, а также из-за действий или бездействия как граждан, юридических лиц, так и государственных и муниципальных органов [1].

Понятие земельного спора направлено на рассмотрение разногласий относительно права на какой-либо земельный участок, его использования, управления, ограничения использования, нарушения установленных границ и других аспектов владения и распоряжения землёй. Земля как особый объект недвижимости становится предметом экономических, социальных, культурных и бюрократических интересов. Следует отметить, что разрешение земельных споров регулируется нормами гражданского, арбитражного, административного и земельного законодательства, а также нормами иных отраслей права при необходимости.

Для более полного раскрытия сущности земельных споров важно провести их классификацию. В современной правовой доктрине и практике выделяются основные виды земельных споров [2]:

1. Споры, возникающие в связи с нарушением или оспариванием прав физических или юридических лиц на землю.
2. Земельные и имущественные споры, включающие споры о возмещении убытков и ущерба, нанесённых нарушением земельных прав.
3. Имущественные споры, возникающие из земельных отношений, не связанные непосредственно с правом собственности.

В первом случае речь идёт о спорах, вытекающих из отказа в предоставлении земельного участка, лишения или ограничения земельных прав, нарушении границ землепользования, спорных решений административных органов, самовольного занятия земельных участков, а также споров между землепользователями. Основания для возникновения подобных конфликтов могут быть самыми разнообразными: от

ошибки в кадастровых документах до причинения вреда вследствие хозяйственной деятельности на соседних участках.

Во второй группе споров основное внимание уделяется вопросам возмещения убытков и ущерба, причинённых незаконными действиями третьих лиц, выполнением или невыполнением обязательств по договорам, нарушениями при земельных сделках. Земельные и имущественные споры, как правило, рассматриваются в судах общей юрисдикции или арбитражных судах, в зависимости от субъектного состава участников.

Третья категория охватывает широкий спектр имущественных разногласий, прямо не затрагивающих вопросов прав на землю, но проистекающих из отношений управления, сервитутов, аренды, например вопросы расчётов по договорам, устранения препятствий в пользовании, споров по поводу посягательств на объекты инфраструктуры, находящиеся на землях различного целевого назначения.

Указанные выше основания систематизированы исходя из субъектного состава сторон земельного спора. Как правило, сторонами выступают с одной стороны – исполнительные органы государственной власти, органы местного самоуправления и государственные учреждения, с другой – физические и юридические лица (граждане, коммерческие и некоммерческие организации) [3].

Основания, вызывающие земельные споры, можно подразделить на две основные группы: административные и гражданско-правовые. К административным основаниям относятся акты, издаваемые органами публичной власти, такие как отказ в предоставлении земельных участков, изъятие, ограничение использования, изменение целевого назначения земель. Гражданско-правовые основания связаны, главным образом, с исполнением сделок, договоров, а также с наследованием, возникновением и прекращением вещных прав на земельные участки в порядке гражданского оборота.

Основными причинами возникновения земельных споров выступают [4]:

- недостатки правоустанавливающих документов,
- неточности кадастровой и иной технической документации,
- законодательные пробелы в регулировании отдельных категорий земель,
- административные ошибки и злоупотребления,
- конкуренция интересов смежных землепользователей,

- конфликты при изменении территориальных границ муниципальных образований,
- вопросы возмещения ущерба, нанесённого действиями третьих лиц.

Процедуры разрешения земельных споров закреплены в ряде нормативных правовых актов: Гражданском кодексе РФ, Земельном кодексе РФ, Гражданском процессуальном кодексе РФ, Арбитражном процессуальном кодексе РФ, иных федеральных законах и подзаконных актах. От проходной линии между административным и судебным порядками разрешения споров во многом зависит эффективность защиты прав участников земельных отношений.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о допустимости административного порядка разрешения земельных споров. Действующий Земельный кодекс РФ в статье 64 устанавливает, что рассмотрение споров о правах на землю осуществляется судебными органами. Вместе с тем, если спор вытекает из административных актов, жалоба или заявление может быть первоначально рассмотрено вышестоящим органом или должностным лицом в порядке подчинённости (административная апелляция). Это характерно для обжалования действий органов кадастрового учёта, предоставления или отказа в предоставлении земель, согласования границ.

Однако специфика земельных споров заключается в том, что большинство конфликтов фигурируют либо в качестве типичных административных дел (например, признание недействительным акта муниципалитета), либо непосредственно связаны со спором о праве на землю, что требует разрешения исключительно в судебном порядке.

Судебное разбирательство – основной способ разрешения земельных споров в Российской Федерации. Земельные споры рассматриваются по общим правилам искового производства или в порядке административного судопроизводства, в зависимости от характера и сущности спора [5].

Согласно положениям ГК РФ и Земельного кодекса РФ, в частности статьи 64 ЗК РФ, дела о защите прав на землю, возникшие из административных актов, подведомственны судам (арбитражным или судам общей юрисдикции – в зависимости от субъектного состава). Например, если стороной выступает коммерческая организация, то спор разрешается в арбитражном суде; если же речь идет о правах граждан на земельный участок – в суде общей юрисдикции.

Часто в судах рассматриваются дела о признании права собственности на земельный участок, устранении препятствий в пользовании (виндикация, негаторные иски), споры по поводу оспаривания кадастровых границ, признании недействительности сделок с земельными участками, споры по договорам аренды, купли-продажи, дарения, залога, сервитутам.

Выделение особенностей судебного рассмотрения отдельных видовых категорий земельных споров является необходимым условием анализа правоприменительной практики.

Споры о границах и площади участка зачастую связаны с ошибками в кадастровых документах, несовпадением геодезических данных, необходимостью проведения судебных экспертиз. При рассмотрении таких дел суд общается к материалам государственного кадастра недвижимости, анализирует процессы межевания, данные документов-оснований выделения земли.

В случае оспаривания прав на участок (например, по основаниям притязаний третьих лиц, наследования, совершения сделок) суд исходит из наличия или отсутствия надлежащих правоустанавливающих документов, фактического пользования, целевого назначения участка и иными доказательствами добросовестного владения.

Особую сложность составляют дела о возмещении вреда, причинённого в результате использования земельного участка — например, споры о компенсации за уничтожение или ухудшение качества почвы, неудобства, вызванные хозяйственной деятельностью соседей и т.д. Здесь анализируется как правовой титул сторон, так и причинно-следственная связь между действиями и наступившими юридически значимыми последствиями [6].

Правовые методы и инструменты урегулирования земельных споров регламентированы как общими, так и специальными нормами. Прежде всего, это способы защиты гражданских прав, закреплённые в статье 12 ГК РФ, и специальные положения статьи 64 Земельного кодекса РФ.

Среди средств защиты нарушенных прав в сфере земельных отношений типичны следующие институциональные (процессуальные) механизмы:

1. Признание права на землю (например, восстановление ранее утраченного или не оформленного права).

2. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права (реституция, возврат имущества).

3. Возмещение убытков и ущерба (включая утраченный доход и реальный ущерб).

4. Признание недействительным юридически значимого акта административного органа, повлекшего нарушение прав на землю.

5. Признание недействительным договора, сделки с земельным участком, восстановление сторон в первоначальное положение или взыскание компенсации.

6. Отмена решений общего собрания (в случаях коллективного пользования земельными участками).

7. Применение последствий недействительности ничтожных сделок.

8. Прекращение или изменение правоотношений, связанных с использованием, владением, распоряжением земельными участками (например, расторжение договора аренды по суду).

9. Неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

10. Восстановление нарушенных прав посредством признания действий или решений государственных или муниципальных органов незаконными и возложение обязанности устранить нарушение.

11. Взыскание морального вреда (при наличии причинной связи между правонарушением и физическими или нравственными страданиями).

Следует отметить, что выбор конкретного способа защиты находится в компетенции лица, считающего своё право нарушенным (принцип диспозитивности).

Законодательство РФ предусматривает возможность передачи ряда земельных споров в арбитражный суд до рассмотрения спора судом общей юрисдикции или арбитражным судом. Это положение зафиксировано пунктом 2 статьи 64 Земельного кодекса РФ. Важной особенностью здесь выступает требование заключения сторонами третейского соглашения – самостоятельного документа, в котором определяется подведомственность дела третейскому суду.

Третейское (арбитражное) разрешение земельных споров применяется ограниченно, в основном в отношениях между юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, либо между частными лицами, когда предмет спора не затрагивает публично-правовых интересов (например, споры между

органами публичной власти и гражданами не могут рассматриваться в третейском суде). Конфликт рассматривается по правилам, согласованным сторонами, и решение имеет силу исполнительного документа после получения соответствующего исполнительного листа в государственном суде.

Особую роль в формировании единообразной правоприменительной практики в сфере разрешения земельных споров играет деятельность Верховного Суда Российской Федерации, а также разъяснения, даваемые высшими судебными инстанциями. Анализ имеющейся практики показывает, что многие земельные споры связаны с нечеткой трактовкой правоустанавливающих документов, проведением межевых работ без соблюдения всех формальных требований, а также с отказами органов власти в предоставлении или продлении права на землю по формальным основаниям [7].

Судебная практика проявляет тенденцию к всестороннему исследованию фактических обстоятельств, необходимости проведения кадастровых и технических экспертиз, установлению истинных границ участков. Наряду с этим, суды нередко отказывают в удовлетворении исков при отсутствии доказательств нарушения права, истечении сроков исковой давности, наличия препятствий процессуального характера.

Завершая характеристику процессуальных аспектов разрешения земельных споров, важно отметить существование специальных норм об обеспечении исков по таким делам: арест земельного участка, запрет на проведение определённых действий (например, зарегистрировать сделку или совершить перепланировку). Исполнение судебных решений связано с необходимостью взаимодействия с органами регистрации прав на недвижимость (Росреестр), муниципальными органами, кадастровой палатой, службой судебных приставов.

Меры государственной поддержки в сфере реализации судебных решений значительно зависят от административного ресурса: нередко исполнение решения суда связано со сложностями по обеспечению доступа к участкам, выполнению требований по устранению нарушений (например, сносу построек, приведению участка в надлежащее состояние).

Разрешение земельных споров нередко требует применения норм иных отраслей права. Так, нередко приходится обращаться к положениям градостроительного, водного, лесного законодательства, нормам об охране окружающей среды, административного права (особенно при оспаривании действий

или актов органов власти), гражданских институтов (например, титул собственности, наследование, обязательства из договоров).

В случаях, когда речь идёт о защите прав несовершеннолетних, недееспособных граждан, возникают дополнительные требования по обязательному участию органов опеки и попечительства, прокурора.

Основные проблемы, отмечаемые в доктрине и судебной практике, связаны с:

1) недостатками и пробелами во внутриведомственном регулировании земельных отношений;

2) низким качеством кадастрового и земельного учёта;

3) недостаточной чёткостью статуса отдельных категорий земель, вопросами разграничения публичной и частной собственности на землю;

4) сложностями в исполнении судебных решений по спорам о праве на землю;

5) затягиванием сроков рассмотрения и исполнения дел.

В рамках совершенствования действующего земельного законодательства приоритетными направлениями являются:

1) повышение правовой грамотности граждан и юридических лиц в вопросах использования и распоряжения земельными участками;

2) улучшение качества кадастрового учёта и документации;

3) внедрение современных информационных систем в сфере земельных отношений;

4) создание эффективных процедур внесудебного досудебного урегулирования земельных конфликтов.

Разрешение земельных споров в Российской Федерации относится к инструментарию обеспечения законности и справедливости в сфере земельных отношений. Судебная защита выступает основным способом восстановления нарушенных прав и интересов собственников, арендаторов, иных законных пользователей земли. Процедуры рассмотрения земельных споров строятся на чётком разграничении полномочий между судами общей юрисдикции и арбитражными судами, а также возможностью передачи отдельных категорий дел в третейский суд при наличии соглашения сторон.

Совершенствование механизмов разрешения земельных споров требует постоянного развития законодательства, унификации и уточнения процессуальных форм, внедрения современных кадастровых технологий и повышения правовой

культуры общества. Важным остаётся обеспечение баланса интересов частных лиц и государства, укрепление гарантий законного владения и пользования землёй, а также формирование прозрачных и эффективных процедур судебного и внесудебного урегулирования конфликтов.

В перспективе дальнейшая гармонизация российского земельного законодательства с международным опытом, а также развитие механизмов альтернативного разрешения споров принесут значительный вклад в формирование эффективной системы обеспечения земельных прав в России.

Список использованных источников

1. Дмитриева В.Ю., Баширина Е.Н. Особенности изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2026. №1-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-izyatiya-zemelnyh-uchastkov-dlya-gosudarstvennyh-i-munitsipalnyh-nuzhd> (дата обращения: 25.02.2026). DOI: 10.24412/2500-1000-2026-1-2-109-114. EDN: OEMMHW

2. Ерофеев Б.Г. Земельное право. М.: ФОРУМ, 2009.

3. Защита прав на землю: комментарии, судебная практика, образцы исковых заявлений; под ред. Тихомирова М.Ю. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2021.

4. Кара К.А. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом действующего законодательства // Вектор ГеоНаук. 2018. Т. 1. № 1. С. 51-58. EDN: XREAEX

5. Кара К.А., Ширина Н.В. Наполненность государственного кадастра недвижимости сведениями о границах и зонах Белгородской области // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2021. № 12. С. 215-221.

6. Кипа Л.В., Лошаков А.В., Шевченко Д.А. и др. Современные проблемы землеустройства и кадастра. URL: <https://landzakony.ru/index.php?action=full&id=466> (дата обращения: 24.02.2026).

7. Пожиткова А.С., Баширина Е.Н. Рассмотрение земельных споров в судах общей юрисдикции // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2026. №1-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rassmotrenie-zemelnyh-sporov-v-sudah-obshchey-yurisdiktsii> (дата обращения: 25.02.2026). DOI: 10.24412/2500-1000-2026-1-2-166-170. EDN: LRGAQD

8. Сухарев А.Я. Большой юридический словарь. М.: ИНФРА-М, 2010.

9. Харламова О.А. Земельные споры. Теория и практика разрешения. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelnye-sporyteoriya-i-praktikarazresheniya/viewer> (дата обращения: 24.02.2026).