

УДК: 349.412

Кузьмин А. Ю.
Российский государственный университет
правосудия (Крымский филиал)
buh-ark@mail.ru

К ВОПРОСУ О ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРАХ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

В статье рассматриваются вопросы земельных споров. На основе исторических данных сравнивается практика рассмотрения земельных споров в России и в других государствах: Великобритании, США, Франции и др. Оценивается возможность применения современного положительного зарубежного опыта в российской судебной системе.

Ключевые слова: земельный участок, земельные споры, земельные суды.

LAND DISPUTES IN RUSSIA AND ABROAD

Kuzmin A.Y.

The earth is a particularly significant and valuable object of law, therefore the disputes related to it deserve special attention. It is interesting to compare the history of the consideration of land disputes in Russia and other states, as well as assess the possibility of applying modern positive foreign experience in the Russian judicial system, which actualizes the choice of the designated topic.

Keywords: land plot, land disputes, land courts.

Рассмотрение споров о земле происходит в общегражданских судах — такова обычная мировая практика. Однако, это может происходить и в специализированных судах или административных органах, потому что распространена ситуация, когда спорные земельные отношения выходят за рамки рассмотрения дел обычными судами.

Рассмотрим историю создания в России органов для рассмотрения земельных споров. Так, Самойлова Д. выделяет три этапа создания таких органов: в период столыпинской реформы, изменения в период существования РСФСР и современный период — в Российской Федерации [5]:

1. Столыпинская реформа. Споры, связанные, с выделением земель бывшим общинникам в частную собственность, разрешались уездными земельными комиссиями.

2. РСФСР. Земельный кодекс 1922 года устанавливал рассмотрение земельных споров земельными комиссиями, в состав которых входили народный судья и представитель земельного органа. В 1930 году земельные комиссии были упразднены, а их компетенция была разделена между различными органами власти. До 1991 года земельные споры практически не рассматривались. С принятием Земельного кодекса 1991 года, переходом к рыночной экономике, проведением приватизации потребовалось закрепление судебной защиты в области земельных отношений и признание прав на землю.

3. Российская Федерация. На данный момент специализированных судов не учреждено. Согласно ст. 64 ЗК РФ земельные споры разрешаются в судебном порядке, но до принятия дела к производству земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд при наличии заключенного между ними третейского соглашения.

Разрешение земельных споров в семье англосаксонского права (куда входят Великобритания и ее бывшие колонии, включая США) имеет свою особенность, поскольку здесь действует прецедентное право, оказывающее влияние с начала своего формирования (XIII век) и до наших дней. В Англии разрешением земельных споров занимаются несколько органов, наделенных такими полномочиями, например, суды графств (территориальные суды). Они рассматривают споры о судьбе земельных участков небольшой стоимости и споры об их наследовании [2, 5].

Основной принцип английского разрешения земельного спора заключается в том, чтобы максимально защитить имущественные права землевладельца, обеспечить свободу пользования и обладания землей, извлечения выгоды от такого пользования. Оно сконцентрировано на анализе именно этих аспектов регулирования имущественных прав. Поэтому в английской юридической литературе по земельному праву не освещаются, как правило, публично-правовые инструменты регулирования права собственности на землю, такие, например, как планирование использования земель или принудительное приобретение земли для публичных целей. Иной подход доминирует в юридической литературе по имущественному праву США и Канады, в которой этим вопросам уделяется большое внимание, особенно в плане анализа конституционных основ компенсации собственникам земли причиненных убытков [5].

В США основной объем земельных споров рассматривался судами общей юрисдикции (районные, окружные, апелляционные, высшие). В отдельных штатах были созданы специальные судебные органы, призванные решать земельные споры. Например, специализированный суд по разрешению земельных споров (Massachusetts Land Court), созданный в штате Массачусетс в 1898 году. Его особенностью является то, что помимо судей в этом органе работают еще инженеры, геодезисты, специалисты по недвижимости, судебный администратор, регистратор земель, ревизоры и ассистенты, помогающие суду более качественно и квалифицированно отправлять судопроизводство.

Во Франции разрешением споров в области земельных правоотношений наделены паритетные трибуналы по земельной аренде — земельные суды [3].

В Германии, Австрии, Швейцарии и Лихтенштейне с 1877 года существует земельный суд, имеющий в подчинении несколько окружных судов, расположенных на его территории.

Несколько в иной сфере деятельности действует Шотландский земельный суд, который в 2012 году отметил свой столетний юбилей. Юрисдикция Суда касается регулирования земельных вопросов и ведения сельского хозяйства. Он имеет право решать целый ряд сельскохозяйственных споров, в том числе споры между арендодателями и арендаторами, ведущими сельскохозяйственную деятельность и владеющими земельными участками. Однако в компетенцию суда входят не все земельные споры: суд не имеет юрисдикции для рассмотрения вопроса о собственности на землю и наследования земель, зонированию и распределению городских земель. Эти вопросы относятся к компетенции судов общей юрисдикции (Sheriff Courts), но между ними существует тесная взаимосвязь: они одни и те же офисы, и председатель Земельного суда также является президентом Земельного суда. Тем не менее, работа, которую они делают отличается, кроме всего прочего у них отдельный административный персонал [4].

Также в современной юрисдикции Шотландского земельного суда недавно появилась возможность рассмотрения апелляции на решения шотландских министров в отношении грантов и субсидий, касающихся поддержки сельского хозяйства и предусмотренными положениями различных европейских правил. Таким образом, наблюдается тенденция к расширению юрисдикции суда.

В состав современного Земельного суда Шотландии входят председатель, заместитель председателя и три члена-практика. Практики — это не квалифицированные юристы, но люди с многолетним опытом работы в сельскохозяйственной сфере, они работают как эксперты. Ход судебного процесса находится под контролем главного клерка, который

является квалифицированным юристом, и работает в тесном контакте с судьями при рассмотрении дел. Рассмотрение дел с 2007 года может проходить при участии как двух, так и трех членов коллегии — председателя или его заместителя и одного или двух судей-практиков.

Нам представляется, что данная модель устройства суда является наиболее эффективной и универсальной. Положительный опыт деятельности необходимо внедрить в российской судебной системе. Рассмотрим основные аргументы «за» и «против».

Во-первых, наличие специального судебного органа, рассматривающего споры, возникающие в сфере природопользования и охраны окружающей среды, способствовало более эффективному и качественному рассмотрению экологических, земельных споров. Ведь их специфика подчас кроется не столько в огромном количестве нормативной базы, которую следует применять, но и особой компетентности судьи, которому подчас недостаточно знать эту правовую базу, но требуются знания в экологической, технической, землеустроительной сфере и т.д.

На наш взгляд, следует учесть опыт Шотландии, и привлекать в состав земельных судов для рассмотрения споров не только юристов в качестве судей, но практиков, людей с многолетним опытом работы в экологической, земельной, строительной сфере, которая связана непосредственно с судебной юрисдикцией.

Конечно, основным аргументом противников перемен и судебной реформы в связи с этим предложением, будет необходимость расширения штата судей, дополнительные затраты из бюджета на их деятельность, однако эти затраты несоизмеримы с теми негативными последствиями, которые могут быть предотвращены в результате эффективной деятельности суда.

Россия — страна с огромным природным потенциалом, который она совсем не бережет в сфере природопользования до сих пор формируется весьма противоречивая судебная практика, усилия многих экологических правозащитных общественных объединений до сих пор остаются тщетными именно из-за того, что в суде их представители сталкиваются подчас именно с некомпетентностью судей в сфере международного экологического и природоресурсного законодательства РФ. Уже давно назрела необходимость консолидации не только усилий международного сообщества в сфере охраны окружающей среды, но национального осознания проблем и угроз, нависающих над страной, и применения реальных действий для их устранения.

Литература

1. Крассов О.И. Земельное и имущественное право в странах общего права: монография. НОРМА, ИНФРА-М, 2015 г.
2. О специальных судах по разрешению земельных споров в США [Электронный ресурс]. URL: http://www.haybook.ru/blog/o_specialnykh_sudakh_po_resheniju_zemelnykh_sporov_v_ssha/ 2014-12-03-133 (дата обращения: 08.09.2017).
3. О специализированных судах Франции [Электронный ресурс]. URL: <http://www.justice.gouv.fr; ccomptes.fr; conseil-etat.fr/> (дата обращения: 08.09.2017).
4. О специализированном суде Шотландии [Электронный ресурс]. URL: <http://www.scottish-land-court.org.uk/> (дата обращения: 08.09.2017).
5. Самойлова Д. Земельные споры в России и за рубежом // Отрасли права [Электронный ресурс]. URL: <http://отрасли-права.рф/article/20412>