

ОРИГИНАЛЬНАЯ СТАТЬЯ

УДК 349.41(045)

© Пономарев Е.А., Семенова О.О., Сибгатуллина А.Р., Тормозова В.А., 2023

Альтернативные механизмы защиты прав на землю с участием публичного органа власти: комплексный подход



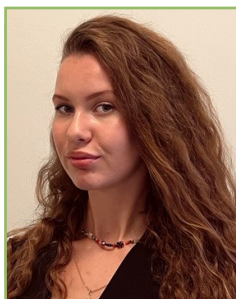
Егор Анатольевич Пономарев, студент юридического факультета, Финансовый университет, Москва, Россия
Yegor A. Ponomarev, student, Faculty of Law, Financial University, Moscow, Russia
eponomarev@internet.ru



Ольга Олеговна Семенова, студентка юридического факультета, Финансовый университет, Москва, Россия
Olga O. Semenova, student, Faculty of Law, Financial University, Moscow, Russia
olga.semenova.22@mail.ru



Алсу Рифатовна Сибгатуллина, студентка юридического факультета, Финансовый университет, Москва, Россия
Alsu R. Sibgatullina, student, Faculty of Law, Financial University, Moscow, Russia
alsusibga@mail.ru



Валерия Александровна Тормозова, студентка юридического факультета, Финансовый университет, Москва, Россия
Valeria A. Tormozova, student, Faculty of Law, Financial University, Moscow, Russia
tormozovavaleria@yandex.ru

Научный руководитель: **Васючкова О.А.**, кандидат юридических наук, старший преподаватель департамента международного и публичного права, Финансовый университет, Москва, Россия / Scientific supervisor: **Vasyuchkova O.A.**, Cand. Sci. (Law), Senior Lecturer, Department of International and Public Law, Financial University, Moscow, Russia.

АННОТАЦИЯ

Авторы настоящего исследования обосновывают эффективность и актуальность применения альтернативных способов разрешения конфликтов, связанных с защитой прав на землю с участием публичного органа власти. Благодаря выбранным общенаучным и частно-научным методам познания в работе приводится обоснование актуальности применения альтернативных способов защиты прав на землю с участием публичного органа власти. Обосновывается необходимость и своевременность внедрения новых способов защиты прав на землю. Авторы вносят предложения по изменению существующего законодательства в сфере земельных правоотношений, предусматривая право применения во внесудебном порядке способов альтернативного разрешения земельных споров с участием публичного органа, признавая законодательные ограничения защиты прав на землю недопустимыми. Значимость исследования, в силу складывающейся судебной практики и тенденций развития законодательства и судебной системы, доказывается анализом судебной практики в области земельных правоотношений. Благодаря комплексному подходу авторы приходят к выводу, что для эффективного урегулирования конфликтов в земельных правоотношениях необходимо расширять способы защиты прав на землю, предусматривая право альтернативного выбора разрешения конфликта.

Ключевые слова: земельные правоотношения; альтернативное разрешение споров; публичные органы власти; посредник; регулятор спора; защита прав на землю

Для цитирования: Пономарев Е. А., Семенова О. О., Сибгатуллина А. Р., Тормозова В. А. Альтернативные механизмы защиты прав на землю с участием публичного органа власти: комплексный подход. *Научные записки молодых исследователей*. 2023;11(3):48–56.

ORIGINAL PAPER

Alternative Mechanisms Protecting Land Tenure with a Public Authority: An Integrated Approach

ABSTRACT

The authors confirm that alternative methods of land rights conflict resolution are effective and relevant. The work supports the use of alternative protection methods for land tenure through public authority. The study substantiated the necessity and timeliness of introducing new ways of protecting land tenure. The authors make proposals to change the existing legislation in land legal relations, providing for the right to use extrajudicial methods of alternative resolution, which recognize legislative restrictions on protecting land rights as unacceptable. An analysis of judicial practice proves the significance of the study in land relations. The authors concluded to resolve conflicts in land legal relations effectively, it is necessary to expand the ways of protecting rights to land using an alternative to conflict resolution.

Keywords: land legal relations; alternative dispute resolution; public authorities; intermediary; dispute regulator; land tenure security

For citation: Ponomarev Y. A., Semenova O. O., Sibgatullina A. R., Tormozova V. A. Alternative mechanisms protecting land tenure with a public authority: An integrated approach. *Nauchnye zapiski molodykh issledovatelei = Scientific notes of young researchers*. 2023;11(3):48–56.

Введение

Земельное право как отрасль публичного права с элементами частноправового регулирования тесно взаимосвязано с административной деятельностью государственных органов власти и органов местного самоуправления. В современном мире проблемы прав на землю остаются наиболее актуальными и сложными. Споры, связанные с земельными правами, наделены сложным процессуальным механизмом, где традиционные методы не всегда могут эффективно защитить права отдельных лиц и бизнес-сообществ. В этом контексте возрастает потребность в поиске новых подходов к выбору защиты прав на землю, используя альтернативные механизмы по разрешению конфликтов (далее – АРС). Часть 1 ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.09.2022) (далее – ЗК РФ)¹ гласит: «Земельные споры рассматриваются в судебном порядке». Таким образом российский законодатель обозначил судебный порядок разрешения данной категории дел, требуя от субъектов земельных правоотношений рассмотрения споров в суде. Сложная бюрократическая процедура участия государственных органов в суде, где каждый орган зависит от вышестоящего, перегружает судебное производство и усложняет многие процессуальные действия (такие как процедуры согласования мировых соглашений), призванные упростить судебный процесс [1, 5].

Важным аспектом внедрения новых подходов к применению АРС при выборе способов защиты прав на землю является отсутствие возможности у публичного органа власти, во внесудебном порядке, разрешать конфликт в земельных правоотношениях на основе добровольного волеизъявления. Законодатель не предусмотрел механизм добровольного урегулирования споров с участием государственных органов власти во внесудебном порядке. В свою очередь, ч. 1 ст. 62 Федерального закона от 21.12.2021 № 414-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» (далее Закон об организации публичной власти в субъектах РФ)² устанавливает норму, согласно которой споры между законодательным органом субъекта РФ и высшим исполнительным органом субъекта

РФ по вопросам осуществления их полномочий разрешаются в соответствии с согласительными процедурами, предусмотренными Конституцией Российской Федерации³, конституцией (уставом) и законом субъекта РФ либо в судебном порядке.

Таким образом, возможность проведения внесудебных процедур по урегулированию публично-правовых споров с участием граждан и организаций, в том числе и связанных с оспариванием законности административных актов общего действия, законом не предусмотрена. Отсутствие механизма, позволяющего публичным органам власти регулировать любые споры во внесудебном порядке, создает немало проблем, что отражается на соблюдении их процессуальных прав и обязанностей.

К примеру, при защите прав на землю с участием публичного органа власти существует правовая неопределенность в вопросе порядка взыскания с публичного органа власти судебных расходов. По общему правилу, согласно постановлению Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»⁴, возмещением судебных расходов обременяется лицо, не в пользу которого принят итоговый судебный акт по делу в пользу лица, которое понесло расходы. Иными словами, ответчик понесет возмещение судебных расходов в том случае, если суд установит факт нарушения ответчиком прав истца. В настоящее время сложилось две позиции по вопросу возложения на уполномоченный публичный орган судебных расходов.

В соответствии с первой концепцией, если публичный орган не имеет самостоятельного интереса и притязаний по отношению к объекту спора, то в таком случае судебные издержки не подлежат к отнесению на этот публичный орган (дела № А41–76994/2020, № А40–26369/2020, № А41–32330/2020)⁵. По данным делам суды установили,

³ Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). URL: <http://www.pravo.gov.ru>. 04.07.2020. (дата обращения: 10.04.2023).

⁴ Бюллетень Верховного Суда РФ. № 4. Апрель. 2016.

⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.12.2021 № Ф05–29898/2021 по делу № А41–76994/2020. Документ опубликован не был. СПС Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.02.2023); постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.07.2021 № Ф05–17591/2021 по делу № А40–26369/2020. Документ опубликован не был. СПС

¹ Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

² Собрание законодательства РФ. 27.12.2021. № 52 (часть I). Ст. 8973.

что публичный орган являлся лишь формальным ответчиком, т.е. у него отсутствовала собственная заинтересованность, а также встречные иски. При этом у истца отсутствовала возможность урегулирования спора во внесудебном порядке. В соответствии со второй концепцией судебные расходы подлежат отнесению на ответчика только в случае совершения им активных процессуальных действий (наличие самостоятельных претензий ответчика, например подача встречного искового заявления), выраженных в оспаривании уполномоченным публичным органом прав истца (дела № А41–24812/2021, № А41–57381/2020, № А41–53094/2019)⁶.

Можно сделать вывод, что обе концепции закрепляют преимущественное положение публичного органа власти, возлагая судебные расходы на субъекта гражданских правоотношений. В большинстве случаев суды, удовлетворяя требования частного субъекта (истца) в вопросах возмещения судебных расходов, выступают в защиту прав публичного органа власти. Данная проблема связана с отсутствием возможности у публичного органа власти во внесудебном порядке урегулировать спор самостоятельно.

Применение способов АРС в спорах с участием публичного органа власти: исторический анализ

Зачатки альтернативного регулирования земельных споров существовали еще в советском праве. Наиболее отчетливо это проявилось в первых декретах о земле. В период новой экономической политики предлагалось создать новый специализированный орган власти — земельную комиссию, которая само-

стоятельно решает земельные споры, но при этом находится в подчинении судебной власти [2, с. 67]. Земельная комиссия получила наименование квазисудебного органа за свою двойственную природу. Обоснование необходимости введения дополнительного органа по разрешению земельных споров было отражено в циркуляре НОКЗ м НКЮ от 27.05.1920⁷.

В ст. 52 «Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле» 1990 г. указывалось, что земельные споры могут решаться местными Советами народных депутатов, судом или государственным арбитражем⁸. Иными словами, суд не являлся единственно возможным способом разрешения земельного спора. Также было предусмотрено право одной республики разрешать земельные споры в комиссии по правам на землю, расположенной на территории другой республики. Состав комиссии образовывался на паритетных началах из представителей заинтересованных республик. Таким образом, аналогию по альтернативному разрешению земельных споров в современном понимании можно проследить в судебной системе советского государства.

На региональном уровне в постсоветском пространстве как отголоски судебной системы советского государства встречаются механизмы внесудебного урегулирования споров. К примеру, ст. 10 Закона Красноярского края от 26.10.2006 № 20–5301 «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Красноярского края» содержит в себе положения о примирительной комиссии, данный Закон утратил силу⁹.

В период 2000–2006 г. встречаются законодательные механизмы по применению согласительных процедур, в данный период мы можем наблюдать наличие на законодательном уровне применение

Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.02.2023); постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2021 № 10АП-11427/2021 по делу № А41–32330/2020. Документ опубликован не был. СПС Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.02.2023).

⁶ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.06.2022 № Ф05–10604/2022 по делу № А41–24812/2021. Документ опубликован не был. СПС Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.02.2023); постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.04.2022 № Ф05–24294/2021 по делу № А41–57381/2020. Документ опубликован не был. СПС Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.02.2023); постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.07.2022 № Ф05–15743/2021 по делу № А41–53094/2019. Документ опубликован не был. СПС Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.02.2023).

⁷ Аграрная политика Советской власти 1917–1918. Документы и материалы. АН СССР. 1954. С. 236.

⁸ «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле» от 28.02.1990. Документ фактически утратил силу на территории Российской Федерации в связи с принятием Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Свод законов СССР. Т. 4. С. 45. 1990 г.

⁹ Закон Красноярского края от 26.10.2006 № 20–5301 «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Красноярского края». Документ утратил силу. Документ опубликован не был. СПС «Гарант». URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения: 19.03.2023).

согласительных процедур, позволяющих иным способом урегулировать конфликт в земельных правоотношениях.

Статья 9–1 Закона Челябинской области от 28.08.2003 № 174-30 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Челябинской области» (далее Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Челябинской области)¹⁰ раскрывает содержание согласительных процедур, применяемых в досудебном порядке, согласно которым на первом этапе согласительные процедуры включают в себя проведение переговоров участниками долевой собственности и разрешение споров согласительной комиссией. Если спор не будет решен, то на втором этапе создается примирительная комиссия в составе представителей администрации поселения, администрации муниципального района и сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности. Статья 9–1 Закона была исключена в 2011 г.

Неудачные попытки прошлых процедур, применяемых при разрешении земельных споров, не должны останавливать развитие судебной системы нашей страны, внедрение новых подходов в применении альтернативных механизмов по разрешению земельных споров обеспечит более эффективную и быструю защиту земельных прав, а также улучшит деловой и социальный климат в стране.

Применение способов АРС в спорах с участием публичного органа власти: комплексный подход

В настоящее время альтернативные механизмы по разрешению споров становятся все более популярными среди участников гражданского оборота. Их преимущества в сравнении с традиционными судебными процессами являются очевидными, обеспечивая более быстрое и эффективное разрешение споров. Сравнивая с традиционными судебными процессами, альтернативные механизмы способны достичь примирения гораздо быстрее. Это может быть особенно важно в случаях, когда между сторонами отсутствует спор о праве и нет необходимости соблюдать все процессуальные стадии судопроизводства. Преимущество альтернативных

механизмов разрешения споров состоит в их простоте для спорящих сторон. Традиционные судебные процессы наделены сложным процессуальным механизмом защиты, стоят дорого для большинства участников конфликта, которые могут не иметь достаточных средств на оплату услуг юристов и адвокатов. И в данной ситуации как альтернативу судебной защите можно рассмотреть внедрение новых подходов, которые в комплексе будут решать проблемные вопросы, связанные с землей.

Говоря о преимуществах, необходимо также указать на трудности, связанные с необходимостью внесения изменений в правовые законодательные механизмы защиты прав, отсутствие достаточной популяризации АРС затрудняет процесс их внедрения в систему защиты прав. Речь о том, что альтернативные механизмы разрешения земельных споров могут требовать большого количества времени и ресурсов для их развития и внедрения. Необходимо уделить большое внимание информационной кампании, направленной на повышение осведомленности населения.

Одна из проблем заключается в том, что некоторые участники спора не желают использовать альтернативные механизмы разрешения споров. Это может быть связано с их незнанием и недоверием к авторитету регулятора спора, неуверенностью и неопределенностью в полученных результатах, предпочтением судебных процессов или других оснований. Некоторые участники могут также не доверять использованию таких механизмов, как АРС, так как они считают, что они могут быть менее эффективными. Необходимы компетентные и подготовленные специалисты, а также необходима инфраструктура для проведения этих процессов. Это может быть особенно трудно в малонаселенных и отдаленных регионах, где не всегда имеется необходимый персонал и ресурсы. Проблемой является и низкая осведомленность общественности и бизнеса о возможностях альтернативного разрешения споров и о том, каким образом можно использовать эти механизмы¹¹.

Для эффективного внедрения альтернативных механизмов по разрешению споров необходимо

¹⁰ Закон Челябинской области от 28.08.2003 № 174-30 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Челябинской области». Ведомости Законодательного собрания Челябинской области. 2003 г. Вып. № 7 (август).

¹¹ Альтернативное разрешение споров как средство улучшения деловой среды и защиты прав на землю. Russian International Affairs Council. URL: <https://www.russiancouncil.ru/analytics-and-comments/analytics/alternativnoe-razreshenie-sporov-kak-sredstvo-uluchsheniya-delovoy-sredy-i-zaschity-prav-na-zemlyu/> (дата обращения: 17.02.2023).

улучшать качество и доступность правовой помощи [3, с. 41], так как часто стороны не могут использовать альтернативные механизмы из-за отсутствия условий по оказанию юридической помощи. Однако, несмотря на эти проблемы, альтернативные механизмы разрешения споров являются полезным инструментом для обеспечения защиты прав на землю.

Несомненно, использование альтернативных механизмов по разрешению споров в некоторых случаях может быть невозможно или нецелесообразно. Например, если стороны не могут прийти к соглашению, если спор слишком сложный или если одна из сторон не желает участвовать в альтернативном урегулировании спора. В таких случаях судебный процесс может быть единственным способом решения конфликта. В настоящее время, когда в споре о правах на землю затрагивается публичный интерес, всегда применяется судебный способ защиты прав на землю. Однако государственные органы могут самостоятельно выполнять функцию профессионального регулятора спора и помогать сторонам достичь мирного компромисса. Применение АРС, особенно в случаях, когда земельный спор затрагивает публичные (государственные) интересы, в отличие от судебной защиты прав, имеет очевидные преимущества — активные позиции всех сторон в разрешении спора, конфиденциальный порядок разрешения споров, оперативность и отсутствие материальных затрат [4, с. 54].

Рассмотрим детально возможность применения способов по АРС в урегулировании конфликтов, связанных с защитой прав на землю.

В Российской Федерации наиболее распространенными способами внесудебного урегулирования споров являются медиация [5, с. 501], деятельность финансового уполномоченного¹² и переговоры (с участием третьих лиц). Авторы настоящего исследования более детально проанализируют процедуру в форме переговоров при участии третьих лиц. На наш взгляд, необходимо расширять механизмы внесудебных процедур применяя их, в частности, и в урегулировании конфликтов земельных правоотношений, при которых предполагается третье лицо-посредник (регулятор спора), который обладая профессиональными навыками и знанием, компетентен выяснять и оценивать юридически

значимые обстоятельства по существу спора [6, с. 71]. Исключительный судебный способ защиты прав на землю (п. 1 ст. 64 ЗК РФ), а в некоторых случаях способ защиты с использованием правил третейского судопроизводства (п. 2 ст. 64 ЗК РФ), по нашему предположению, ограничивает волю субъекта конфликта в выборе способа защиты прав. С целью недопущения ограничений считаем необходимым расширять возможные механизмы защиты прав, а в частности предусмотреть дополнительные способы защиты в виде АРС.

В отличие от судебного способа защиты прав на землю, способы по АРС способны более быстрому, не уступающему судебному способу защиты, справедливому и грамотному разрешению конфликта, при котором результат, принятый по итогам урегулирования спора (подписанный сторонами конфликта документ и завизированный регулятором спора либо при отсутствии согласия сторон конфликта экспертное заключение регулятора спора), должен обладать юридической силой, на основании которого происходит возникновение, изменение, прекращение прав на землю, что является прогрессивным шагом для развития судебной системы разрешения конфликтов во внесудебной процедуре.

В частности, споры, возникающие из наследственных отношений, не могут рассматриваться в третейском суде, а следовательно, подлежат исключительному разрешению в компетентном суде [п. 4 ст. 22.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (далее — ГПК РФ)]¹³. Согласно анализу судебной практики за последние два года одними из самых распространенных причин возникновения судебных дел по ст. 59 ЗК РФ являются разногласия в области наследственных прав (см., например, решение № 2-362/2022 2-362/2022(2-5657/2021; М-5948/2021 2-5657/2021; М-5948/2021 от 08.02.2022 по делу № М-3936/2021-М-4217/2021)¹⁴. Чаще всего наследственные конфликты возникают между людьми, связанными родственной и семейной связью, и разрешение таких споров посредством только судебной защиты затягиваются по времени и оказывают негативное влияние на эмоциональное поведение сторон конфликта. Рассматривая возмож-

¹³ Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. № 46. Ст. 4532.

¹⁴ Решение № 2-74/2022 2-74/2022(2-799/2021);~М-780/2021 2-799/2021 М-780/2021 от 09.02.2022 по делу № 2-74/2022. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 04.01.2023).

¹² Федеральный закон от 04.06.2018 № 123-ФЗ «Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг». Российская газета. № 121. 06.06.2018.

ность по таким требованиям применять способы АРС, прибегая к помощи профессионального посредника, возможно предотвратит рост психологической напряженности между сторонами и даже улучшить их взаимоотношения за счет объективной и профессионально обоснованной позиции регулятора спора. По той же самой причине деятельность регулятора спора может быть полезна для разрешения спора лиц, являющихся (бывшими) членами крестьянского (фермерского) хозяйства, связанных родственными или близкими связями¹⁵.

Так, в разрешении разногласий, посредник (регулятор спора) является независимой стороной, выбираемой сторонами спора по взаимному согласию. Его деятельность независима от интересов какой-либо из сторон, так как его решение основывается не только на законе, оно учитывает в первую очередь взаимные требования сторон и обстоятельства спора, а результат урегулирования конфликта позволяет учитывать интересы всех конфликтующих. В данном случае оценка деятельности регулятора спора, к примеру, должна отличаться от оценки деятельности арбитра (ст. 51 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее – Закон о третейском разбирательстве)¹⁶, которая исключает гражданско-правовую ответственность арбитра перед сторонами арбитража, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением своих функций. Осуществляя деятельность по применению способов АРС регулятор спора должен действовать добросовестно и профессионально, а в случае злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ) нести перед третьими лицами профессиональную ответственность¹⁷. Деятельность регулятора спора, как и иная деятельность посредника, позволяет прийти к законному и верному решению значительно быстрее, чем в судебном порядке [7, с. 79]. Это приобретает особенно важное значение, к примеру, в ситуациях, когда субъект правоотношений остро нуждается в скором оформлении права на земельный участок (например, при открытии наследст-

ва умершего, не успевшего при жизни оформить права на земельный участок должным образом). Несмотря на динамичное развитие российского законодательства, в настоящее время не имеется действенных способов защиты прав владельцев земельных участков, в частности при изменении документов градостроительного зонирования [8, с. 1], что обуславливает необходимость дальнейшего совершенствования законодательства в данной области.

В вопросах выбора способа защиты прав на землю, последствием которых используется механизм возмещения убытков, также существует правовая неопределенность. Так, обязательное участие уполномоченного органа власти усматривается в способах защиты в силу применения положений ст. 60 ЗК РФ, где предусматривается возможность по восстановлению нарушенных прав на земельный участок в случае, если суд признает недействительным акт исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок, а также в случае самовольного занятия земельного участка. Пункт 3 ч. 1 ст. 60 ЗК РФ закрепляет формулировку восстановления нарушенных прав на земельный участок в иных, предусмотренных федеральными законами случаях. Таким образом, перечень случаев, в которых нарушенное право на землю подлежит восстановлению, не является исчерпывающим.

Или ч. 2 ст. 60 ЗК РФ закрепляет основные методы пресечения действий, которые нарушают права на землю граждан и юридических лиц. К ним относятся признание таких действий недействительными в судебном порядке, приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления, приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, иных видов строительства и добычи полезных ископаемых, а также восстановления положения, существовавшего до нарушения права. Важно отметить, что перечисленные методы пресечения могут быть использованы и в случаях, при которых действия со стороны других лиц только создают непосредственную угрозу нарушения прав на землю.

Проанализировав судебную практику по схожим исковым делам, можно сделать вывод о том, что судьи часто удовлетворяют требования истцов по

¹⁵ Решение № 2–363/2021 2–363/2021~М-343/2021 М-343/2021 от 14.07.2021 по делу № 2–363/2021. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 04.01.2023).

¹⁶ Собрание законодательства РФ. 04.01.2016. № 1 (часть I). Ст. 2.

¹⁷ Ответственность регулятора спора, которая должна обладать признаками специализации.

исполнению ответчиком обязанностей в натуре (решение № 2–2375/2019 2–65/2020 2–65/2020(2–2375/2019;)-М-2185/2019 М-2185/2019 от 27.07.2020 по делу № 2–2375/2019¹⁸, решение № 2–2772/2019 2–295/2020 2–295/2020(2–2772/2019;)-М-2629/2019 М-2629/2019¹⁹ от 20.7.2020 по делу № 2–2772/2019). Статья 62 ЗК РФ о возмещении убытков не упоминает обязательного судебного вмешательства в разрешении споров по данному вопросу, однако ч. 2 указанной статьи предусматривает возможность принуждения виновного в нарушении прав собственников земельных участков лица к исполнению обязанности в натуре на основании решения суда. Говоря о ч. 1 рассматриваемой статьи, мы можем отметить, что законодатель отсылает нас к ст. 15 ГК РФ, которая подробно раскрывает понятие убытков [расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)], а также некоторые детали их возмещения. На наш взгляд, благодаря появлению института АРС, споры по ст. 62 ЗК РФ могут быть урегулированы во внесудебном порядке с участием регулятора спора, а суды не будут вынуждены тратить время на вынесение решения об исполнении нарушителем обязанностей в натуре, основанного на законодательстве, которое в той же степени может быть использовано посредником. В частности, без проведения специальной экспертизы, при невозможности установить точный размер убытков стороны могут прийти к компромиссу и с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному

¹⁸ Решение № 2–2375/2019 2–65/2020 2–65/2020(2–2375/2019;)-М-2185/2019 М-2185/2019 от 27.07.2020 по делу № 2–2375/2019. URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 07.01.2023).

¹⁹ Решение № 2–2772/2019 2–295/2020 2–295/2020(2–2772/2019;)-М-2629/2019 М-2629/2019 от 20.07.2020 по делу № 2–2772/2019. URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 07.01.2023).

нарушению самостоятельно договориться, а не обращаться в суд (решение № 2–2016/2020 2–2016/2020~М-1336/2020 М-1336/2020 от 21.07.2020 по делу № 2–2016/2020)²⁰.

Выводы

В случае с альтернативным разрешением споров по данной части, можно сказать, что переговоры – подходящий способ для урегулирования конфликта, так как законодатель в нормативно-правовых актах подробно предусмотрел возможные варианты, описал способы достижения справедливого результата, а также последствия неисполнения предписанных прав и обязанностей. Переговоры в данном случае могут сыграть в пользу спорящих сторон путем достижения компромисса. При правильном подходе, а также при наличии соответствующих навыков у субъекта правоотношений есть шанс выбить наиболее благоприятную для себя сделку, которую судья, руководствуясь принципом справедливости, не допустил бы.

В целях повышения эффективности способов защиты прав с участием уполномоченных органов власти необходимо совершенствование законодательства в сфере защиты прав на землю, в том числе главой 60 ЗК РФ необходимо определить порядок, позволяющий применение АРС в спорах с участием публичных органов власти, т.е. предусмотреть возможность применять не только третейское разбирательство, но и иные способы АРС. Указанные изменения позволят на государственном уровне создавать наиболее благоприятные условия для развития внесудебного урегулирования споров, связанных с защитой прав на землю, с учетом как публичных, так и частных интересов. Таким образом, исходя из вышесказанного, стоит отметить, что альтернативное разрешение земельных споров с участием публичного органа является наиболее перспективным правовым институтом в современном российском праве, однако, к сожалению, внимание к его развитию ничтожно мало.

²⁰ Решение № 2–2016/2020 2–2016/2020~М-1336/2020 М-1336/2020 от 21.07.2020 по делу № 2–2016/2020. URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 07.01.2023).

Благодарности

Статья подготовлена по результатам научного исследования по теме «АРС в разрешении конфликтов, возникающих в земельных правоотношениях» составом ВТСК при Финансовом университете при Правительстве РФ.

Acknowledgements

The paper was prepared on the scientific research results on the topic “ADR in resolving conflicts arising in land legal relations” by the composition of the VTSK at the Financial University.

Список источников

1. Гаврюшов Н.Е. К вопросу о снижении нагрузки на работу суда. *Арбитражный и гражданский процесс*. 2020;(3):3–5.
2. Рулев М.С. От межевых судов к земельным комиссиям: поиск оптимального пути разрешения земельных споров в России. *Историко-правовые проблемы: новый ракурс*. 2022;(3):153.
3. Васючкова О.А., Волкова Е.Ю. Минимизация имущественных рисков: важные аспекты в земельных правоотношениях. *Нотариус*. 2022;(5):37–41.
4. Joel Oloye, John Ajose, Isiaka Victoria Ohunene Alternative Dispute Resolution (ADR); beyond litigation. *Lawrit Student Journal of Law*. 2020;1(1):54.
5. Шереметова Г.С. О Практике медиации в Уральском регионе: краткие итоги правового эксперимента. *Российский ежегодник гражданского и арбитражного процесса*. 2013;(10–11):501–507.
6. Дьяконова О.Г. Возможности использования специальных знаний в альтернативном разрешении споров. *Российский судья*. 2022;(8):145.
7. Васючкова О.А., Никифоров С.М. Альтернативные способы разрешения конфликтов, связанных с правами на землю: новые подходы и перспективы развития земельного законодательства. *Хозяйство и право*. 2023;2(553):67–81.
8. Коряченцова С.И. Отдельные аспекты прокурорского надзора за исполнением градостроительного законодательства и возмещением ущерба от реализации градостроительных решений. *Административное и муниципальное право*. 2020;(4):1–9.

References

1. Gavryushov N.E. On the issue of reducing the burden on the court work. *Arbitrazhnyj i grazhdanskij process = Arbitration and civil process*. 2020;(3):3–5. (In Russ.).
2. Rulev M.S. From Land Survey Courts to Land Commissions: Finding the Best Way to Settle Land Disputes in Russia. *Istoriko-pravovye problemy: novyj rakurs = Historical and legal problems: New perspective*. 2022;(3):153. (In Russ.).
3. Vasyuchkova O.A., Volkova E. Yu. Minimization of property risks: Important aspects in land relations. *Notarius = Notary*. 2022;(5):37–41. (In Russ.).
4. Joel Oloye, John Ajose, Isiaka Victoria Ohunene. Alternative Dispute Resolution (ADR); Beyond Litigation. *Lawrit Student Journal of Law*. 2020;1(1):48–74.
5. Sheremetova G.S. On the Practice of Mediation in the Ural Region: Brief Results of the Legal Experiment. *Rossijskij ezhegodnik grazhdanskogo i arbitrazhnogo processa = Russian yearbook of civil and arbitration proceedings*. 2013;(10–11):501–507. (In Russ.).
6. Dyakonova O.G. Possibilities of using special knowledge in alternative dispute resolution. *Rossijskij sud'ya = Russian judge*. 2022;(8):145. (In Russ.).
7. Vasyuchkova O.A., Nikiforov S.M. Alternative ways resolving conflicts related to land rights: New approaches and prospects for the development of land legislation. *Hozyajstvo i pravo = Economy and law*. 2023;2(553):67–81. (In Russ.).
8. Koryachentsova S.I. Separate aspects of prosecutorial supervision over the execution of urban planning legislation and compensation for damage from the implementation of urban planning decisions. *Administrativnoe i municipal'noe pravo = Administrative and municipal law*. 2020;(4):1–9. (In Russ.).