

На правах рукописи

ФЕДОРОВА Юлия Николаевна

**РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ
ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

12.00.06 - природоресурсное право; аграрное право;
экологическое право



А В Т О Р Е Ф Е Р А Т
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Саратов 2004

Диссертация выполнена в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная академия права».

Научный руководитель: кандидат юридических наук, профессор,
ПАНДАКОВ Константин Григорьевич

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
БЫСТРОВ Григорий Ефимович

кандидат юридических наук, доцент
ЛЯПИНА Оксана Алексеевна

Ведущая организация: **Юридический институт
Московского государственного университета
путей сообщения**

Защита состоится 29 октября 2004 года в 16 часов на заседании диссертационного совета Д-212.239.03 в ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104, ауд. 102.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права».

Автореферат разослан «27» 10 2004 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета



А.А. Серветник

2005-4
16365

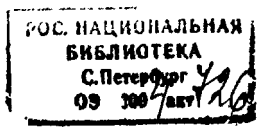
888749

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. Одной из последних тенденций современной правовой науки является изучение проблемы разрешения земельных споров в Российской Федерации. Современная наука и действующее законодательство открыто рассматривают вопросы разрешения земельных споров, признавая земельные споры неотъемлемым элементом земельных отношений.

Подобная ситуация во многом объясняется качественно новым состоянием земельных отношений в России, являющимся показателем проведения глубоких политических, экономических и правовых преобразований в обществе. Земля выступает равнозначным объектом гражданского оборота, служит средством производства и приобретает высокую экономическую ценность. Отношения между правообладателями земельных участков строятся на основе равноправия и свободы осуществления своих субъективных прав в той мере, в какой это не наносит ущерба правам и охраняемым законом интересам других лиц и не причиняет ущерба окружающей природной среде.

Действующее законодательство содержит гарантии защиты любых оспоренных или нарушенных прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков и предусматривает механизмы их реализации. При этом судебная защита в современных условиях является наиболее приемлемой и эффективной формой защиты нарушенных или оспоренных прав, так как судебные органы отличаются самостоятельностью и независимостью по отношению к законодательной и исполнительной власти. Конституция Российской Федерации (ст. 46) гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд. Конституционные гарантии судебной защиты в полной мере находят реализацию и в современном земельном законодательстве. Суды общей юрисдикции, арбитражные и третейские суды, наделяются особыми полномочиями по разрешению земельных споров и осуществля-



ют деятельность, направленную на определение, восстановление и защиту прав землеобладателей.

Особый научный интерес к проблемам разрешения земельных споров и актуальность избранной темы обусловлены следующими основными причинами:

1. Обновление земельного законодательства, принятие в 2001 году Земельного кодекса РФ явились причинами коренного изменения правового регулирования многих институтов земельного права и, как следствие, изменения судебной практики. Увеличение количества земельных споров, возникновение новых категорий споров, усложнение механизмов их рассмотрения предопределяют необходимость научного изучения проблем в этой области и выработку рекомендаций по дальнейшему совершенствованию законодательства, направленных на устранение причин возникновения земельных споров и их эффективное разрешение.

2. С принятием ЗК РФ подход законодателя к проблеме разрешения земельных споров значительно изменился и получил новое содержание. Новый ЗК РФ окончательно закрепил тенденцию перехода от административного порядка рассмотрения земельных споров к судебной-арбитражной процедуре, которая наметилась со времени принятия Конституции РФ 1993 года. В п. 1 ст. 64 ЗК РФ содержится норма: земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Тем самым ЗК РФ исключил функцию рассмотрения земельных споров из компетенции органов государственной власти и местного самоуправления, что служит показателем стремления законодателя сформировать наиболее эффективные механизмы разрешения земельных споров.

3. Научное исследование проблем разрешения земельных споров на современном этапе является особенно актуальным в условиях отсутствия разъяснений и рекомендаций высших судебных органов по проблемам единообразного применения законодательства при разрешении земельных споров. Последние обобщения практики разрешения земельных споров, выраженные в постановлениях Пленумов Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ, относятся к периоду до принятия Земельного кодекса РФ.

4. Специфика правового регулирования земельных отношений в России определяет комплексный характер вопросов разрешения земельных споров. Это означает, что при разрешении земельных споров применяются не только нормы земельного, но и гражданского, административного, финансового права и других его отраслей. В связи с этим исследование вопросов разрешения земельных споров позволяет выявить конкретные проблемы применения норм различных отраслей действующего законодательства, и прежде всего земельного. Состояние и работа механизмов разрешения земельных споров являются своеобразным индикатором качества действующего законодательства.

Теоретическую основу исследования составили труды ведущих представителей науки земельного права, занимавшихся проблемами разрешения земельных споров в советский период (Б.В. Ерофеев, Ю.Г. Жариков, И.А. Иконичкая, Н.И. Краснов и др.). При подготовке диссертационного исследования использовались также работы известных ученых-юристов в сфере гражданского процессуального права, работы которых посвящены вопросам изучения природы, специфики и содержания споров о праве гражданском (М.А. Гурвич, П.Ф. Елисейкин, И.М. Зайцев, Н.Б. Зейдер, М.Д. Матиевский, Н.А. Чечина, Д.М. Чечот и др.). Для настоящего диссертационного исследования имели значение и труды ученых дореволюционной России, рассматривавших общие проблемы земельного права (Л.А. Кассо, О.А. Хауке и др.).

Необходимо отметить, что на сегодняшний день проблемы правового регулирования разрешения земельных споров в условиях современных земельных отношений остаются малоизученными. Имеются лишь отдельные исследования (В.М. Дикусар), комментарии по вопросам рассмотрения земельных споров, обзоры и выступления ученых-юристов по этим вопросам в печати (Ю. Андреев, В.М. Дикусар, Н.Н. Осокин, М. Попов, В.И. Романов и др.).

Краткое изложение содержания законодательства о порядке рассмотрения земельных споров традиционно присутствует во многих учебниках и учебных пособиях по земельному праву (С.А. Боголюбов, Н.Н. Веденин, Р.К. Гусев, Б.В. Ерофеев, Н.Д. Казанцев, В.В. Петров, Г.В. Чубуков и др.).

При написании диссертации использовались положения трудов по различным отраслям знаний: общей теории права, земельного, конституционного, гра-

жданского, административного права, гражданского процессуального и арбитражного процессуального права, общей и юридической конфликтологии. Кроме того, были изучены произведения зарубежных ученых, наработки практикующих юристов, архивные и опубликованные материалы судебной практики.

Эмпирическая основа исследования - законодательство дореволюционной и советской России, современное российское и зарубежное законодательство.

Методологической основой диссертационного исследования послужили концептуальные положения общенаучного диалектического метода познания и вытекающие из него частнонаучные методы: исторический, системно-структурный, статистический, комплексного анализа, сравнительного анализа, правового моделирования и правового прогнозирования, формально-логический метод толкования права и иные.

Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, возникающие по поводу разрешения земельных споров.

Предмет исследования - теоретические и практические вопросы разрешения земельных споров по законодательству Российской Федерации.

Цель исследования. Недостаточность теоретической разработки данной проблемы, практическое значение предмета исследования и необходимость дальнейшего совершенствования законодательства в этой области определили цель исследования, которая заключается в комплексном и всестороннем анализе земельных споров и практики применения действующего законодательства при их разрешении.

Поставленная цель предопределяет решение следующих *задач* диссертации:

исследовать основные исторические этапы формирования законодательства Российской Федерации, посвященного механизмам разрешения земельных споров;

сформулировать понятие земельного спора, определить его содержание и специфику;

обобщить классифицирующие признаки земельных споров, провести их анализ;

выявить основные причины возникновения земельных споров на современном этапе и механизмы их устранения;

раскрыть содержание понятия разрешения земельных споров, обосновать преимущества судебной процедуры разрешения земельных споров;

на основе анализа практики применения действующего законодательства судами общей юрисдикции, арбитражными и третейскими судами при разрешении земельных споров определить основные категории земельных споров, наиболее распространенных в настоящее время на практике, отдельные процессуальные аспекты разрешения земельных споров, проблемы и правила применения норм материального и процессуального права при разрешении земельных споров;

проанализировать практику разрешения споров, связанных с переоформлением юридическими лицами прав на земельные участки в связи с введением в действие нового ЗК РФ, споров с участием крестьянских (фермерских) хозяйств, а также споров с участием граждан - собственников земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения; выявить их причины и механизмы разрешения;

сформулировать предложения, направленные на совершенствование действующего законодательства, применяемого при разрешении земельных споров.

Научная новизна и достоверность исследования.

Данная диссертация является первым комплексным монографическим исследованием проблем разрешения земельных споров в условиях современных земельных отношений, сложившихся после принятия ЗК РФ 2001 года. Достоверность его результатов обусловлена проведенным анализом законодательства, перспектив его развития, достаточным количеством изученной монографической и специальной литературы.

Личное участие диссертанта в получении научных результатов подтверждается проведенным в рамках исследования обобщением опубликованной и архивной судебной практики по земельным спорам, выборочным изучением дел (в районных судах г. Саратова и Саратовской области) за 2000-2004 годы, а

также выработанными предложениями по дополнению и изменению действующего законодательства.

Научная новизна работы находит свое непосредственное выражение в следующих, выносимых на защиту, *основных положениях*:

1. Автор формулирует собственное определение земельного спора.

Земельный спор представляет собой особое правоотношение, регулируемое нормами земельного, гражданского, гражданского процессуального и арбитражного процессуального права и разрешаемое дозволенными законом методами, возникающее между индивидами или группами лиц, органами государственной власти и местного самоуправления при нарушении или оспаривании их субъективных прав на землю, интересов или обязанностей и имеющее своим содержанием взаимные притязания сторон относительно этих субъективных прав, интересов или обязанностей. Указанное определение по своему содержанию является материально-правовым и в отличие от ранее выдвигаемых определений отражает одновременно специфику правового регулирования земельных споров, субъектный состав, специфический предмет спора и его содержание.

2. Понятие «разрешение земельных споров» предлагается определять как деятельность судов общей юрисдикции, арбитражных и третейских судов, урегулированную нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права, направленную на устранение разногласий между спорящими субъектами, препятствующих реализации субъективных земельных прав и интересов, а также на определение, восстановление нарушенных прав, либо уяснение прав и обязанностей сторонами спора.

3. Обосновывается необходимость внесения изменений в КоАП РФ. Предлагается включить в главу 3 статью 8.8¹ «Неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, по целевому назначению». Отсутствие указанного состава не только исключает привлечение к какой-либо ответственности недобросовестных собственников, но и делает невозможным применение специальной земельно-правовой ответственности в виде прекращения права на земельный участок путем его изъятия, за-

крепленной в ЗК РФ, ГК РФ, в Федеральном законе от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Предлагается следующая формулировка состава: «Неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, по целевому назначению, причиняющее вред земле как природному объекту, в том числе приводящее к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда».

4. Предлагается разработать и утвердить постановлением Правительства РФ порядок проведения общественных слушаний в связи с установлением публичных сервитутов на земельные участки. На практике отсутствие правового регулирования данного вопроса нередко выступает основанием игнорирования учета мнения общественности при установлении публичных сервитутов как со стороны органов государственной власти и местного самоуправления, так и в судебных инстанциях. Устранение таким образом пробела правового регулирования будет способствовать точной реализации положений п. 2 ст. 23 ЗК РФ и выступать дополнительной гарантией законности процедуры установления публичных сервитутов.

5. В п. 2 ст. 64 ЗК РФ рекомендуется внести изменения, соответствующие ст. 5 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» и изложить его в редакции: «До принятия решения по земельному спору судом общей юрисдикции или арбитражным судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд». В отличие от ныне действующей редакции статьи, предусматривающей возможность передачи земельного спора в третейский суд лишь до принятия дела к производству судом общей юрисдикции или арбитражным судом, предлагаемая формулировка предоставляет сторонам более широкие возможности по передаче дела на рассмотрение третейского суда.

6. Представляется, что на практике сложилась объективная необходимость создания постоянно действующих специализированных третейских судов, разрешающих споры именно в области земельных отношений, а не только в аграрной сфере с включением вопросов оборота земель сельскохозяйственного назначения, как это существует в современной действительности. В связи с этим важное значение имеют развитие законодательства о третейских судах, разработка и совершенствование положений и регламентов постоянно действующих третейских судов по рассмотрению земельных споров, их научный анализ, создание и поддержка судов.

7. Закрепить в Федеральном законе «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», что расчет компенсации за земельную долю в составе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства с режимом общей совместной собственности при выходе одного из членов хозяйства, а также при получении компенсации за часть земельного участка хозяйства в порядке наследования производится с учетом рыночной оценки земельных участков. Данное предложение обусловлено различными показателями кадастровой и рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в условиях современных земельных отношений. Рыночная стоимость отражает реальную стоимость земли, и на практике во избежание конфликтов в указанных ранее случаях должна применяться именно она.

8. Обосновывается необходимость усиления контроля за государственной регистрацией прав на земельные участки. Предлагается дополнить формулировку ст. 7.1 КоАП РФ положением, устанавливающим административную ответственность за использование земельного участка без правоудостоверяющих документов на землю, предоставив право составления протоколов об этих правонарушениях должностным лицам, осуществляющим контроль за использованием и охраной земель.

Практическая значимость проведенного диссертационного исследования предопределяется актуальностью и новизной рассматриваемых вопросов. Положения диссертационного исследования могут быть использованы в научно-педагогической деятельности: в дальнейших теоретических исследованиях, затрагивающих проблемы разрешения земельных споров; при написании кур-

совых и дипломных работ; при преподавании курсов «Земельное право Российской Федерации», «Гражданское процессуальное право Российской Федерации», «Арбитражное процессуальное право Российской Федерации»; при составлении комментариев к судебной практике, рекомендаций практикующим юристам. Положения, содержащиеся в работе, могут способствовать совершенствованию законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре земельного, сельскохозяйственно-кооперативного и трудового права Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная академия права».

Основные выводы и положения, содержащиеся в диссертационном исследовании, нашли отображение в опубликованных автором научных статьях и выступлениях на научно-практических конференциях: международной научно-практической конференции «Конституция РФ и современное законодательство: проблемы реализации и тенденции развития», посвященной 10-летию Конституции РФ (г. Саратов, 2003), общероссийской научно-практической конференции «Конституционное развитие Российской Федерации: проблемы истории, становления и современности» (г. Энгельс, 2003).

Теоретические положения диссертации используются автором при подготовке лекций и проведении практических занятий со студентами ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права» по учебной дисциплине «Земельное право».

Структура диссертационного исследования соответствует поставленным целям и включает в себя: введение, три главы, объединяющие девять параграфов, заключение и библиографический список использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во *Введении* обосновывается актуальность темы исследования, определяется степень ее разработанности, формулируются цели, задачи и новизна диссертационного исследования.

Глава 1. Понятие и виды земельных споров

В первом параграфе «Развитие законодательства по вопросам разрешения земельных споров» рассматривается развитие законодательства Российской Федерации по проблемам разрешения земельных споров. Автор исходит из позиции, что изучение специфики земельных отношений на различных исторических этапах развития нашего государства, источников права, выявление их позитивных и негативных сторон, позволят наиболее грамотно построить рекомендации по дальнейшему совершенствованию действующих правовых норм.

В диссертации отмечается, что историю развития законодательства по вопросам разрешения земельных споров в Российском государстве целесообразно рассматривать по трем важнейшим этапам: период до событий 1917 года XX века; советский период; период современных земельных преобразований с начала 90-х годов XX века по настоящее время.

Земельным вопросам уделялось много внимания практически на всех этапах исторического развития Российского государства. Однако лишь отдельные нормативные акты содержат нормы, каким-либо образом регламентирующие порядок разрешения земельных споров. В связи с этим на основе анализа законодательства дореволюционной, советской и современной России диссертант определяет перечень источников, содержащих нормы, регулирующие порядок разрешения земельных споров, выявляет механизмы разрешения земельных споров на различных исторических этапах развития земельных отношений. Среди источников дореволюционного этапа исследуются: Новгородская Судная грамота, Псковская Судная грамота, Судебник 1497 года, Судебник 1550 года, Соборное Уложение 1649 года, межевые законы Екатерины II, нормативно-правовые акты реформы 1861 года и аграрной реформы П.А. Столыпина, Закон «О землеустройстве» 1911 года и др.

Должное внимание в работе уделяется анализу правового регулирования процедур разрешения земельных споров в период существования советского государства, в условиях исключительной государственной собственности на землю, порядку образования, структуре и практической деятельности органов, разрешающих земельные споры. Отмечаются приоритетное положение административного порядка разрешения земельных споров, соответствующее общей

политике советского государства, и достаточно подробная регламентация процессуальных аспектов разрешения споров. При этом обращается внимание, что: в послереволюционное время было резко сужено само понятие «земельный спор»; государство не могло быть стороной в земельных спорах, обладая иммунитетом от каких-либо претензий и исков и исключительными полномочиями по управлению земельным фондом; хозяйствующие субъекты не имели полномочий по распоряжению землей и, как следствие, не обладали полноценными гарантиями защиты своих нарушенных или оспоренных земельных прав.

Исследование формирования законодательства, регламентирующего вопросы разрешения земельных споров, с начала проведения в России современной земельной реформы и по настоящее время построено с учетом развития тенденции к судебному разрешению земельных споров. Обращаясь к процедурам рассмотрения земельных споров на данном этапе и их правовому регулированию, автор анализирует положительные и отрицательные стороны административного порядка рассмотрения земельных споров и положительно оценивает утверждение в современном российском законодательстве единого судебного порядка рассмотрения земельных споров (ст. 64 ЗК РФ).

Вместе с тем автор подчеркивает, что в настоящее время собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы, права которых нарушены или оспорены, по своему желанию по-прежнему могут обращаться с соответствующими жалобами в органы государственной власти и местного самоуправления, учреждения и организации за защитой своих прав, т.е. использовать административные процедуры как одну из возможных форм защиты нарушенных или оспоренных прав. Не смотря на то, что названные организации не являются в соответствии с действующим законодательством субъектами, полномочными разрешать земельные споры и принимать по ним решения, они вправе совершать в пределах своей компетенции действия, способствующие восстановлению нарушенных или оспоренных прав и урегулированию конфликта в досудебном порядке.

Во *втором параграфе «Понятие и причины возникновения земельных споров»* исследуются понятие, структура, динамика, специфика земельных спо-

ров, определяются основные причины возникновения земельных споров на современном этапе.

Автор констатирует, что действующее законодательство не содержит самого определения юридического конфликта или земельного конфликта, спора. Исходя из анализа общих представлений о социальном конфликте или споре, отмечая специфику правовых споров, анализируя различные суждения представителей науки гражданского процессуального права по вопросу формирования определения спора о праве (М.А. Гурвич, Н.Б. Зейдер, Н.А. Чечина, Д.М. Чечот и др.), точки зрения представителей науки земельного права по вопросу формирования определения земельного спора (С.А. Боголюбов, И.А. Иконичкая, Н.Д. Казанцев, В.В. Петров, Г.В. Чубуков и др.), автор формулирует собственное определение земельного спора. При этом диссертант условно дифференцирует имеющиеся определения по их содержанию на «материально-правовые» и «процессуальные» и рассматривает земельный спор как особое правоотношение, имеющее материально-правовое содержание и процессуальную форму.

Впервые предлагается более детальное исследование элементов структуры земельного спора с учетом теории общей и юридической конфликтологии: конфликтующие стороны, предмет и объект спора, представления о споре, мотивы, действия, основания спора, содержание спора.

Автор отмечает, что земельно-правовой спор - явление динамическое, развивающееся, и предлагает выделять в его развитии несколько стадий: возникновение объективно конфликтной ситуации; осознание субъектом своих интересов в конфликтной ситуации; конкретные действия, направленные на отстаивание своих прав и интересов; развитие, изменение, прекращение правоотношений, связанных с рассмотрением спора судом, арбитражным судом, третейским судом; вынесение решения по итогам рассмотрения спора по существу. В зависимости от индивидуальности каждого земельного спора стадии его развития и их продолжительность могут варьировать, ограничиваясь досудебным разрешением конфликта, или наоборот, дополняться новыми этапами, связанными с обжалованием и отменой судебных актов, направлением дела на новое рассмотрение, пересмотром по вновь открывшимся обстоятельствам.

Особое внимание в исследовании уделяется проблемам разграничения земельных, гражданско-правовых и административно-правовых споров. По мнению автора, необходимость разграничения обусловлена комплексным характером правового регулирования земельных отношений (с включением гражданско-правовых и административно-правовых источников) и спецификой метода правового регулирования земельных отношений. Разграничение споров будет способствовать формированию специфики и самостоятельности земельных споров и определению наиболее эффективных механизмов их разрешения.

Диссертант отмечает, что распространенный ранее в теории критерий разграничения - способ защиты нарушенных прав (административный или судебный) - не приемлем к применению в современных условиях. Автор также критически относится к расширительному толкованию земельных споров, при котором к категории земельных относятся абсолютно все споры, так или иначе связанные с земельными участками. Основным отличительным признаком, разграничивающим земельные, гражданские, административные споры, предлагается считать объект спора (в качестве него выступает земля) и предмет спорных отношений (субъективное право на землю).

Как и любое явление реальной действительности, земельные споры возникают в силу определенных причин. Главный фактор активизации в последнее время конфликтов в области земельных отношений - процессы реформирования земельных правоотношений как части изменяющихся всех гражданских правоотношений в российском обществе. В числе основных общих причин возникновения земельных споров на современном этапе автор называет следующие: недостатки в действующем законодательстве и правоприменительной деятельности (наличие большого числа разрозненных, порой противоречивых нормативных актов и технических норм, изданных различными правотворческими субъектами, имеющими неодинаковый правовой статус; пробелы в области регулирования отдельных вопросов по поводу земли); недостатки в работе должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления в доведении содержания вновь принятых нормативно-правовых актов до субъектов земельных отношений; недобросовестное поведение отдельных

субъектов земельных правоотношений; правовая безграмотность (иногда, к сожалению, это касается и юрисдикционных органов).

В ряде случаев, по мнению диссертанта, причинами земельных споров являются проблемы регионального правотворчества. Поскольку ст. 72 Конституции РФ относит к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов законотворческую деятельность в области земельного законодательства, субъекты РФ издают собственные нормативные акты, а иногда и законы, которые противоречат федеральному земельному законодательству, по-разному регулируют сходные отношения. Это, несомненно, порождает большое количество земельных споров и создает трудности их разрешения на различных уровнях судебного и арбитражного производства.

В *третьем параграфе «Классификация земельных споров»* автор исследует и систематизирует различные точки зрения представителей науки земельного права по вопросу классификации земельных споров. В качестве критериев классификации рассматриваются и оцениваются различные признаки, имеющие правовое значение для той или иной категории земельных споров. Земельные споры дифференцируются по таким основаниям: основаниям возникновения; субъектному составу; принадлежности объекта спора - земли - к определенной категории земельного фонда; статусу объекта (земля как природный объект или объект недвижимого имущества), предмету; субъектам разрешения спора; по группам (чисто земельные; земельно-имущественные споры; имущественные споры, возникающие из земельных отношений; жалобы на действия органов государственной власти или местного самоуправления, администраций предприятий, учреждений организаций). Оценивая последний вариант классификации, автор подчеркивает, что к категории земельных следует относить только чисто земельные, земельно-имущественные споры, в т. ч. с участием органов государственной власти и местного самоуправления (при наличии субъективного права на землю, как отмечалось выше).

В практическом отношении, по мнению автора, наиболее приемлемым критерием классификации выступает основание земельного спора. В рамках данной классификации выделяются споры: о праве собственности на земельный участок; о праве владения и пользования им; об устранении препятствий в

пользовании земельным участком; об истребовании земельного участка или его части из чужого незаконного владения; о сервитутах; о признании права на земельный участок; о возмещении убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений и др. Автор полагает, что данная классификация служит ориентиром раскрытия содержания конкретных видов споров и может выступить в ближайшей перспективе основой при разработке высшими судебными органами практических рекомендаций по разрешению земельных споров.

Глава 2. Порядок разрешения земельных споров по законодательству Российской Федерации

Первый параграф «Разрешение земельных споров судами общей юрисдикции» посвящен исследованию порядка, правил и проблем применения норм материального и процессуального права при разрешении земельных споров, отнесенных к компетенции судов общей юрисдикции.

Автор отмечает преимущества судебной защиты нарушенных или оспоренных земельных прав, среди которых основными видятся самостоятельность и независимость судебной власти по отношению к законодательной и исполнительной власти. Определяется содержание понятия «разрешение земельных споров».

В работе исследуются некоторые процессуальные аспекты разрешения земельных споров в судах общей юрисдикции - вопросы подведомственности и подсудности земельных споров, подготовки дел к судебному разбирательству, определения обстоятельств, имеющих значение для дела по делам о земельных спорах, а также анализируется состояние современной правовой базы разрешения земельных споров. Автор обращает внимание на отсутствие в законодательстве нормы, регламентирующей порядок определения стоимости земельного участка при разграничении компетенции по земельным спорам между мировыми и федеральными судьями, и предлагает определять стоимость земельного участка на основании его рыночной оценки.

Значительный объем данной части диссертационного исследования составляет анализ материалов практики судов общей юрисдикции по разрешению земельных споров. Автор приходит к выводу, что число обращений граждан в суды по вопросам разрешения земельных споров за последнее время значи-

тельно увеличилось, что может быть объяснено официальным закреплением в ЗК РФ единого судебного порядка рассмотрения земельных споров.

Основными причинами обращений граждан в суды с исками чаще всего являются: нарушение органами государственной власти, местного самоуправления процедуры предоставления (например, в собственность, аренду) или изъятия земельных участков, процедуры землеустройства; самовольный захват земельных участков, нарушения границ земельных участков; отказ государственных органов в регистрации права на земельный участок; отказ включения земельного участка в наследственную массу и т.д. Наиболее распространенные земельные споры в современной практике - следующие споры: о признании права на земельный участок, об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о восстановлении нарушенного права, о выделе земельного участка в натуре из состава общей долевой собственности, об определении порядка пользования земельным участком, споры, вытекающие из договоров аренды земельных участков и т.д.

Процедура рассмотрения земельных споров имеет очевидную специфику, поскольку предусматривает не только безупречное знание и правильное применение сложного земельного законодательства, учет специфики земельных отношений, но и навыки работы со специальной земельной документацией, включая картографические материалы. Нередко правильное рассмотрение земельных споров требует привлечения в процесс судопроизводства специалистов и назначения экспертиз.

В параграфе обосновывается необходимость урегулирования в земельном законодательстве вопросов применения приобретательной давности в отношении земельных участков по аналогии с гражданским законодательством, анализируется опыт законодательства Саратовской области по данному вопросу. В связи с этим во избежание коллизий на практике и дискуссий в теории права высказывается предложение официально закрепить приобретательную давность в качестве основания возникновения права собственности на землю и определить условия ее применения в ЗК РФ.

Второй параграф «Разрешение земельных споров в арбитражных судах» содержит анализ материалов судебной практики Высшего Арбитражного Суда

РФ, некоторых Федеральных судов округов и арбитражных судов субъектов РФ по делам о земельных спорах за 2000-2004 годы.

Автор отмечает, что процессуальный порядок рассмотрения земельных и иных споров в арбитражных судах по сравнению с судами общей юрисдикции имеет свои особенности. Так, в частности, самыми распространенными доказательствами в арбитражном процессе являются письменные; решение арбитражного суда вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия; помимо кассационного и надзорного производства законодательством предусмотрено производство по пересмотру судебных актов в апелляционной инстанции и др. Однако основное внимание в данной части исследования диссертант уделяет материально-правовым аспектам разрешения земельных споров.

Анализ судебной практики позволил автору определить спектр наиболее распространенных в настоящее время в арбитражных судах земельных споров: споры, возникающие из договоров аренды земельных участков, связанные с возникновением и прекращением прав на землю, возмещением убытков, споры об установлении сервитутов, а также земельные споры, связанные с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования землей на право собственности или аренды (п. 5 ст. 20 ЗК РФ, п. 2 ст. 3 ФЗ от 25 октября 2001 года «О ведении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), споры о земельном участке при переходе права собственности на недвижимость (ст. 35 ЗКРФ) и др.

Споры, связанные с арендой земель, чаще всего возникают по поводу признания договоров аренды недействительными, признания незаконным отказа в государственной регистрации, понуждения к заключению договора аренды, расторжения договора, взыскания задолженности по арендной плате и т.д.

Основаниями признания арбитражными судами договоров аренды недействительными чаще всего выступают: несоблюдение требований ст.26 ЗК РФ, ст. 131,164, 609 ГК РФ, ст. 26 ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» об обязательной государственной регистрации договоров аренды земельных участков; передача земельного участка в аренду без предварительного изъятия его у прежнего вла-

дельца; предоставление земельного участка в аренду не уполномоченными на то субъектами и др.

Актуальными и одновременно проблемными на практике выступают земельные споры, связанные с изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения при нарушении их целевого назначения или при неиспользовании участков в случаях, установленных гражданским законодательством, особенно когда речь идет о прекращении в принудительном порядке прав на такие земельные участки. Анализируя предпосылки применения специальной земельно-правовой ответственности в отношении недобросовестных собственников, землевладельцев, землепользователей, которые не используют земли по их целевому назначению, нанося тем самым вред земле как природному объекту, автор приходит к выводу о невозможности в современных условиях применения к ним мер ответственности в виде изъятия земельных участков. В соответствии с ЗК РФ процедура изъятия земельных участков в указанных случаях должна обязательно включать стадию привлечения нарушителя к административной ответственности за неиспользование земельного участка по целевому назначению. Действительность такова, что до сих пор такого состава в КоАП РФ нет. В связи с этим автор предлагает собственный вариант формулировки состава.

Анализируя практику рассмотрения арбитражными судами земельных споров, возникающих по поводу сервитутов, автор отмечает, что чаще всего споры возникают по поводу установления публичных сервитутов. Основной причиной нарушения процедуры установления публичных сервитутов выступает отсутствие в законодательстве правового регулирования вопросов проведения общественных слушаний, предшествующих принятию решения об установлении публичных сервитутов.

Третий параграф «Рассмотрение земельных споров третейскими судами» посвящен исследованию правового регулирования и практического опыта деятельности третейских судов по разрешению земельных споров.

Пункт 2 ст. 64 ЗК РФ впервые закрепляет в федеральном законе право участников земельного спора передать его на разрешение в третейский суд.

Автор анализирует преимущества третейского разбирательства споров по сравнению с государственной юрисдикцией: оперативность разрешения споров; упрощенная процедура разбирательства; возможность проведения разбирательства вне места пребывания третейского суда, в т. ч. непосредственно по месту нахождения сторон спора; отсутствие многозвенной структуры; доступность третейского судопроизводства, возможность выбора формы третейского суда; самостоятельная разработка и утверждение документов, регламентирующих его деятельность и определение правовых процедур третейского разбирательства; самокупаемость третейского суда и др. Вместе с тем диссертант отмечает и объективные недостатки: отсутствие преюдициальной взаимосвязи решений государственных и третейских судов, сложность применения третейского разбирательства при наличии множественности лиц на стороне истца или ответчика и некоторые другие. Тем не менее в параграфе делается вывод о преобладании положительных сторон третейского судопроизводства. Третейские суды не только предоставляют участникам конфликта альтернативу разрешения спора, но и разгружают государственные суды, создают необходимые прецеденты правоприменения.

Автор отмечает, что уже сейчас в ряде регионов России (Орловская, Ростовская, Омская, Нижегородская, Волгоградская, Вологодская, Кировская, Ивановская, Ленинградская области, республики Калмыкия, Марий Эл, Чувашия и др.) созданы и постоянно действуют третейские суды по рассмотрению споров в аграрной сфере, в том числе и земельных. Разрабатываются регламенты и положения, регулирующие деятельность третейских судов, примерные правила для разрешения конкретных споров.

Анализ имеющейся практики третейского судопроизводства по земельным спорам позволяет выделить следующие наиболее часто рассматриваемые судами категории споров: споры о выделении в счет земельной доли земельного участка в натуре; о компенсации доли при выходе из организации или крестьянского (фермерского) хозяйства; связанные с отчуждением земли и имущества по различным гражданско-правовым договорам, в т. ч. по договорам контрактации; с определением местоположения и качества земельного участка;

с выполнением условий договора аренды земельной доли; с самовольным занятием земельных участков; межевые споры и др.

В итоге исследования практики разрешения третейскими судами земельных споров автор приходит к выводу о востребованности третейских судов в современных условиях. В большинстве случаев споры рассматриваются на основе правильного применения действующего законодательства. При отсутствии законодательства, регулирующего спорные отношения, третейский суд исходит из общих начал и смысла закона. Представляется, что в перспективе практика рассмотрения земельных споров станет весьма распространенной, т. к. третейское судопроизводство во многих случаях выступает более оптимальным способом разрешения конфликтов - в силу своей доступности, приближенности к участникам спора, неформализованности, часто - быстроты, а главное, способности примирительно разрешить конфликт (около 50 % всех дел заканчиваются мировым соглашением, которое исполняется в установленные сроки). Если стороны доверяют разрешение спора третейскому суду, самостоятельно определяют наиболее удобные для них правила разбирательства, а затем подчиняются решению третейского суда или исполняют условия мирового соглашения, - земельный спор считается разрешенным. Такую же цель преследуют и суды государственной юстиции.

Таким образом, третейское судопроизводство по праву может рассматриваться как один из возможных и допустимых способов защиты нарушенных земельных прав и разрешения земельных споров, равно как и претензионный порядок, и обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды. Развитию практики третейского судопроизводства по земельным спорам, по мнению автора, способствовало бы создание специализированных третейских судов, разрешающих именно земельные споры, их правовая, организационная и информационная поддержка.

Подводя итог исследованию порядка разрешения земельных споров в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах, автор обращается к анализу и оценке теоретических разработок представителей науки земельного права, касающихся совершенствования процедуры рассмотрения земельных споров. Речь идет о возможности создания в российском законодательстве но-

вой формы процесса - земельного процесса или даже специальных земельных судов.

В целом автор положительно оценивает названные предложения, поддерживая позицию о необходимости выделения земельного процесса с включением в него норм, регулирующих порядок разрешения земельных споров. Однако достижению цели - формированию земельного процесса - на современном этапе должно предшествовать решение следующих задач: выявление пробелов в законодательстве, неудачных законодательных решений, выработка научных рекомендаций по совершенствованию процессуальных форм реализации норм земельного права, а также научное обоснование специфики рассмотрения земельных споров.

Автор полагает, что создание в России специализированных земельных судов по примеру европейских стран (Англии, Франции, Германии) возможно в будущем, поскольку сегодня наше государство не готово к введению данной практики по ряду причин и, прежде всего, в виду отсутствия стабильной материальной базы. Более рациональным вариантом представляется обязательное привлечение к рассмотрению земельных споров специалистов соответствующей квалификации (о чем говорилось выше).

Глава 3. Порядок разрешения отдельных категорий земельных споров

Первый параграф «Разрешение споров, связанных с переоформлением юридическими лицами прав на земельные участки в связи с введением в действие нового Земельного кодекса Российской Федерации» посвящен анализу материалов судебной практики по указанной категории споров и выявлению особенностей применения арбитражными судами законодательства при их разрешении.

Автор отмечает, что с принятием нового ЗК РФ большое распространение в арбитражной практике получили: споры по переоформлению юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования - на основании ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», связанные с понуждением к заключению договоров купли-продажи или аренды земельных участков, в том числе по поводу выкупной цены земельного участка;

споры о признании права постоянного (бессрочного) пользования и об обжаловании отказа в государственной регистрации такого права; споры о праве на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение (ст. 35 ЗК РФ).

Диссертант отмечает, что многие юридические лица, исполняя предписание законодателя о необходимости переоформления до 1 января 2006 года права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, сталкиваются на практике с трудностями, связанными с уклонением или отказом соответствующих органов от заключения с ними договоров купли-продажи земельных участков под предлогом существования альтернативы арендных отношений. По тем же причинам препятствия приобретения земельных участков в собственность нередко возникают и у лиц, указанных в ст. 36 ЗК РФ, имеющих в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности (поскольку в подп. 1 п. 1 ст. 36 ЗК РФ не конкретизируется конкретный вид права). Проблемы иллюстрируются материалами судебной практики.

По мнению автора, право выбора вида договора при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком должен принадлежать самому юридическому лицу в силу положений ч. 2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также положений п. 4 ст. 445 ГК РФ, в соответствии с которой, суд вправе возложить на исполнительный орган государственной власти (орган местного самоуправления) обязанность заключить соответствующий договор. Правом выбора вида права на землю - собственности или аренды - должны также обладать граждане и юридические лица, указанные в ст. 36 ЗК РФ (если передача в собственность конкретного земельного участка не запрещена законом (п. 4 ст. 28 ЗК РФ)). Автор полагает целесообразным в связи с этим дополнить п. 1 ст. 36 ЗК РФ законодательным положением, согласно которому вид права на земельный участок - собственности или аренды - определяет собственник здания, строения, сооружения, расположенного на данном участке, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством. В целом данная позиция направлена на поддержку развития института частной собственности, воплоще-

ние принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости и служит целям реализации конституционного права граждан и их объединений права иметь землю в частной собственности (ст. 36 Конституции РФ).

Автор поддерживает и обосновывает позицию о необходимости внесения изменений в п. 1 ст. 35 ЗК РФ, смысл которых должен заключаться в том, что переход права собственности на здание, строение, сооружение является основанием перехода к новому собственнику недвижимости права ограниченного пользования земельным участком. В дальнейшем, когда новый собственник недвижимости определит вид права на земельный участок (а оно в силу закона не всегда аналогично праву предшественника) и оформит документ, удостоверяющий право на него, должно быть зарегистрировано право, указанное в таком документе.

Такая формулировка, по мнению автора, ориентирует на конкретный вид права и устраняет неясности в толковании нормы, в отличие от настоящей редакции статьи, где законодатель говорит лишь о праве на использование части земельного участка как о самостоятельном праве, не раскрывая его содержания. Учитывая анализ состояния современных земельных отношений, связанных с переоформлением юридическими лицами прав на землю, автор положительно относится к решению законодателя о продлении сроков переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования до 1 января 2006 года.

Во втором параграфе «Разрешение земельных споров с участием крестьянских (фермерских) хозяйств» исследуются категории земельных споров, субъектами которых выступают крестьянские (фермерские) хозяйства (далее - КФХ) и их члены.

Анализируя материалы судебной практики, автор уделяет особое внимание спорам, связанным с требованиями членов хозяйств, их правопреемников о выделе в натуре земельных долей или компенсации их стоимости. В исследовании отмечается, что в большинстве случаев при выходе из членов КФХ граждане требуют выплаты денежной компенсации за земельную долю, в значительной степени превосходящей выгоду от получения земли в натуре, поскольку

ку расчет компенсации на практике осуществляется по кадастровой стоимости, во много раз превышающей рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения. Именно поэтому более выгодным в современных условиях становится изменение режима общей совместной собственности КФХ. Новый ФЗ от 17 июня 2003 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предусматривает отступление от общей совместной собственности посредством заключения соглашения между членами КФХ, допускает установление режима общей долевой собственности на имущество хозяйства (ч. 3 ст. 6). Закон предоставляет КФХ широкие диспозитивные возможности по самостоятельному регулированию внутривозрастных отношений между членами хозяйства, в том числе и земельных. В связи с этим КФХ рекомендуется разрабатывать и заключать между членами хозяйства договоры и соглашения, в которых фиксировать условия и правила выплаты компенсации или выделения имущества в натуре, порядок распоряжения имуществом и т.д. Указанные локальные акты, составленные в соответствии с требованиями федеральных законов, позволят сократить количество споров, а при их возникновении стать обоснованием законного судебного решения.

В данном параграфе также исследуются споры, связанные с наследованием имущества членов КФХ. Автор отмечает прямое действие ст. 1179 ГК РФ, устанавливающей право наследника умершего члена КФХ, не являющегося членом этого КФХ, на получение компенсации, соразмерной наследуемой им доле в общем совместном имуществе КФХ. На таких наследников не распространяются соглашения членов КФХ о замене компенсации предоставлением земельного участка в натуре, поскольку они не являются участниками таких соглашений. В любом случае, рассматривая споры о взыскании компенсации за земельную долю, входящую в состав имущества, перешедшего по наследству от бывшего члена КФХ, судам следует определять: действительно ли земельная доля являлась общим имуществом членов хозяйства и была передана в установленном порядке в собственность КФХ (в некоторых случаях КФХ образовались на основе объединения земельных долей, перешедших в собственность граждан в порядке приватизации, однако переход права собственности не был надлежащим образом оформлен).

Исследование категории земельно-имущественных споров с участием КФХ, сопряженных с требованиями об устранении препятствий в пользовании земельным участком, возмещении ущерба в случае самовольного захвата земельного участка позволило автору установить основную причину распространенной несостоятельности заявленных требований, являющуюся и проблемой реализации права, которая состоит в неоформлении или ненадлежащем оформлении прав на земельные участки. Во многих случаях истцы требуют устранения нарушений прав на земельные участки (собственности, аренды), которые юридически им не принадлежат. Подобные нарушения законодательства не только лишают субъектов соответствующих прав и полномочий их защиты, но и могут негативно отражаться на правах третьих лиц (арендаторов, субарендаторов и др.), затруднять порядок ведения учета земель. Учитывая вышеизложенное, автор предлагает усилить контроль за соблюдением правообладателями земельных участков требований о государственной регистрации прав на землю.

В третьем параграфе «Разрешение споров с участием граждан - собственников земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» автор исследует наиболее распространенные споры, связанные с земельными долями, рассматривает причины их возникновения и практику разрешения в судах.

Автор анализирует основные этапы проведения в России аграрной реформы и современное состояние земельных отношений в сельскохозяйственной сфере. Он отмечает, что с начала реформы прошло немало времени, и основной передел земельных долей земель сельскохозяйственного назначения уже завершен, однако споры, связанные с земельными долями, по-прежнему актуальны. Причины этого заключаются, с одной стороны, в непоследовательной политике государства в период реформирования аграрного сектора, недостаточном правовом регулировании современных земельных отношений, экономических противоречиях (убыточность большинства сельскохозяйственных организаций, отсутствие у них свободных денежных средств), нередко - в административном произволе на местах, с другой стороны, - в постепенно растущем

осознании гражданами истинной цены земли в условиях рынка, своих собственных земельных прав, механизмов их юридической защиты.

Особое внимание в работе уделяется земельным отношениям современных сельскохозяйственных производственных кооперативов (далее - СХПК). Автор отмечает, что часть СХПК в настоящее время являются собственниками своего земельного фонда (они были образованы в период реорганизации на основе внесения гражданами-собственниками в уставной фонд своих имущественных и земельных долей). Часть кооперативов арендуют землю у граждан-собственников земельных долей, при этом последним земля принадлежит на праве общей долевой собственности. Наконец, существуют и такие, которые пользуются землей дольщиков без оформления каких-либо договорных отношений (что незаконно, но иногда имеет место на практике).

Основная проблема заключается в том, что на сегодняшний день и СХПК, и граждане-дольщики имеют документы, удостоверяющие их право собственности на одну и ту же землю. Первоначально государственные акты о праве собственности на землю выдавались юридическим лицам, затем - гражданам, при этом государственные акты на землю никто не признавал недействительными. В связи с этим на практике возникают споры: о субъектах права на земельный участок, находящийся в фактическом пользовании СХПК; о реализации правомочий владения, пользования, распоряжения общей или коллективной собственностью (земельными долями) участниками СХПК; о выделении земельных участков в счет земельных долей в натуре (на местности); порядке и правилах расчета компенсации за земельную долю и др.

С учетом вышеизложенного правильное рассмотрение названных категорий споров должно основываться на установлении правового режима земельных отношений в сельскохозяйственной организации. Судам следует обращать внимание на то, имеются ли у соответствующего юридического лица документы о регистрации в качестве СХПК, АО или ООО, письменные заявления граждан-истцов о вступлении в него, протоколы общего собрания членов колхоза и работников совхоза о реорганизации колхоза, совхоза и создании новой формы хозяйствования. Наконец, большое значение имеет установление факта государственной регистрации перехода права собственности на земельные доли,

внесенные гражданами в паевой фонд кооператива. Это позволит установить, действительно ли и правомерно ли в настоящее время кооператив является собственником своего имущества.

Как показала практика, сохранение режима общей долевой собственности граждан на землю часто порождало трудности, связанные с распоряжением землей, в т. ч. выделом земельных долей в натуре, поскольку нормы ГК РФ (ст. 244–252), устанавливающие режим распоряжения долями, рассчитаны, скорее, на небольшую группу собственников. Это могло проявляться, например, в том, что лица, не согласные с выделением земельной доли одному из сособственников, практически всегда имели возможность добиться отмены принятого решения в судебном порядке. Решение данного вопроса должно приниматься при участии всех собственников земельных долей или их представителей с надлежащим образом оформленными полномочиями, что затруднительно обеспечить на практике, если собственников несколько сотен. Тем не менее решение, принятое без участия хотя бы одного из них, уже является незаконным.

Разрешить сложившуюся проблему, по мнению законодателя, должен вступивший в силу с 1 января 2003 года ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», который содержит принципиально новые нормы регулирования оборота земельных долей в праве общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения (гл. 3). В Законе, в частности, предусмотрены иные (более упрощенные), по сравнению с ГК РФ, правила выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок, а также владения и пользования земельными участками, находящимися в долевой собственности.

Поскольку указанный Закон вступил в силу недавно, практика применения его положений еще не сложилась. Однако уже сейчас можно судить о некоторых недоработках законодателя. Речь идет, в частности, о компенсации, устанавливаемой при выделе земельных долей. В Законе не указывается, кем должна проводиться оценка земель и за счет каких средств; не закрепляется, что право на компенсацию от других собственников имеет и участник долевой собственности, который получает земельный участок худшего качества, имею-

ший более низкую рыночную стоимость. Очевидно, что указанные обстоятельства, станут причинами новых судебных разбирательств.

В Заключении диссертации подводятся основные итоги проведенного исследования и формулируются конкретные предложения по совершенствованию действующего законодательства.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. *Федорова Ю.Н.* Порядок разрешения земельных споров: от административного - к судебному // Вестник СГАП. - 2003. № 3. - С. 74-77 (0,5 п.л.).

2. *Федорова Ю.Н.* Судебное рассмотрение земельных споров - реализация конституционной гарантии судебной защиты прав и свобод граждан // Конституция Российской Федерации и современное законодательство: проблемы реализации и тенденции развития (К 10-летию Конституции России): Междунар. научно-практ. конф. (1-3 октября 2003 г.), в 3 ч. / Под ред. А.И. Демидова, В.Т. Кабышева. - Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2004. Ч. 2. - С. 174-176 (0,4 п.л.).

3. *Федорова Ю.Н.* Разрешение земельных споров: актуальные проблемы теории и практики // Актуальные проблемы Российского права на современном этапе: Сб. матер. III Всерос. научно-практ. конф. - Пенза, 2004. - С. 201-203 (0,2 п.л.).

4. *Федорова Ю.Н.* Понятие и причины возникновения земельных споров // Рукопись деп. в ИНИОН РАН 15.06.04., № 58730. (1,5 п.л.).

Подписано к печати 17.09.2004 г. Уч.-изд. л. 1,5.
Бумага офсетная. Печать офсетная. Гарнитура «Таймс».
Тираж 100 экз. Заказ 322.

Издательство
ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права»
410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 135.

Отпечатано в типографии издательства
ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права»
410056, г. Саратов, ул. Вольская, 1.

№ 18 143

РНБ Русский фонд

2005-4

16365