УДК 349.41:347.98(476)

О СПЕЦИФИКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ И НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ИХ ПОДВЕДОМСТВЕННОСТИ СУДАМ

В. П. СКОБЕЛЕВ¹⁾, И. С. ШАХРАЙ¹⁾

¹⁾Белорусский государственный университет, пр. Независимости, 4, 220030, г. Минск, Беларусь

Анализируется материально-правовая специфика земельных споров, некоторые причины их возникновения, обусловленные историческими особенностями становления и развития земельного законодательства Республики Беларусь и практики его применения. Уделяется внимание также проблемам подведомственности земельных споров судам, в частности, споров о нарушении границ земельных участков и дел об установлении давности владения земельными участками. Сделаны некоторые рекомендации по совершенствованию отечественной правоприменительной практики.

Ключевые слова: земельные споры; материальные и процессуальные особенности земельных споров; подведомственность земельных споров; гражданское судопроизводство; нарушение границ земельного участка; давность владения земельным участком.

Благодарность. Данная статья подготовлена при финансовой поддержке Белорусского республиканского фонда фундаментальных исследований.

ON THE SPECIFICS OF LAND DISPUTES AND PROBLEMS OF THEIR JURISDICTION

V. P. SKOBELEV^a, I. S. SHAKHRAY^a

^aBelarusian State University, 4 Niezaliežnasci Avenue, Minsk 220030, Belarus

Corresponding author: V. P. Skobelev (s_v_p@tut.by)

The article analyzes the land disputes specificity based on material norms, some reasons for their emergence, conditioned by historical peculiarities of the formation and development of the land legislation of the Republic of Belarus and the practice of its application. Attention is also paid to the problems of jurisdiction of land disputes to courts, in particular, disputes over the violation of the boundaries of land plots and cases on establishing the long possession period for land plots. On this basis, some recommendations have been made to improve domestic law enforcement practice.

Key words: land disputes; material and procedural features of land disputes; jurisdiction of land disputes; civil legal proceedings; violation of the boundaries of the land plot; long possession period of land plots.

Acknowledgements. This article was prepared with the financial support of the Belarusian Republican Foundation for Basic Research.

Образец цитирования:

Скобелев ВП, Шахрай ИС. О специфике земельных споров и некоторых проблемах их подведомственности судам. *Журнал Белорусского государственного университета. Право.* 2018;2:64–77.

For citation:

Skobelev VP, Shakhray IS. On the specifics of land disputes and problems of their jurisdiction. *Journal of Belarusian State University. Law.* 2018;2:64–77. Russian.

Авторы:

Владимир Петрович Скобелев – кандидат юридических наук, доцент; доцент кафедры гражданского процесса и трудового права юридического факультета.

Ирина Сергеевна Шахрай – кандидат юридических наук, доцент; доцент кафедры экологического и аграрного права юридического факультета.

Authors:

Vladimir P. Skobelev, PhD (law), docent; associate professor at the department of civil process and labour law, faculty of law.

s_v_p@tut.by
Irina S. Shakhray, PhD (law), docent; associate professor at the department of environmental and agricultural law, faculty of law.
Shis@mail.ru

Введение

Сложность земельных споров, их содержание, субъектный состав, а также совокупность способов разрешения (урегулирования) обусловлены особенностями земельных отношений, в том числе характеристиками самой земли, которая является одновременно природным ресурсом и недвижимым имуществом. Статья 1 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З (далее – КоЗ) закрепляет широкую трактовку земельного спора как любого неразрешенного конфликта между субъектами земельных отношений, не указывая при этом «на содержание и характер отношений, по поводу которых могут возникать такие конфликты» [1, с. 35]. Связано это с тем, что земельные отношения отличаются большим разнообразием (согласно ст. 1 КоЗ к ним относятся отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков), которое невозможно отразить на уровне законодательной дефиниции.

Встречающиеся в правоприменительной практике земельные споры можно классифицировать по разным критериям – предметному признаку, субъектному составу, порядку разрешения и иным. Причем такие споры могут возникать на любом

этапе существования земельных отношений – на стадии возникновения либо прекращения прав на земельные участки, в связи с защитой субъективных прав землепользователей, а также государственных интересов в рассматриваемой сфере. Каждому из видов споров свойственна своя материально-правовая специфика, которая в свою очередь обуславливает процессуальные особенности рассмотрения и разрешения судами данных дел. Процессуальные особенности охватывают вопросы соотношения судебной и административной подведомственности земельных споров, сложности в осуществлении доказывания юридически значимых фактов, необходимость использования специальных познаний сведущих лиц и др.

Вследствие всего вышесказанного проблемы разрешения земельных споров постоянно находились в фокусе пристального внимания советской [2–4] и современной [5–10] земельно-правовой науки, науки гражданского процессуального права [11–14], являлись предметом межотраслевых доктринальных исследований [1, с. 35–58; 15; 16], а также анализа со стороны практических работников [17–22]. Вместе с тем динамичное развитие земельных отношений свидетельствует о значимости и необходимости проведения дальнейшего научного изучения материально-правовой специфики земельных споров и механизмов их разрешения (урегулирования).

Основная часть

Характерная для современного этапа структура (виды и соотношение) земельных споров, рассматриваемых судами и исполнительными комитетами, в значительной степени обусловлена историческими факторами; сформировавшейся к настоящему времени системой прав на земельные участки (в числе которых по-прежнему преобладают права, основанные на государственной собственности) и условий их предоставления; вовлечением земельных участков в гражданский оборот с сохранением публично-правовой направленности земельно-правового регулирования.

К историческим причинам возникновения ряда земельных споров можно отнести неоднократное изменение земельного законодательства, происходившее и на протяжении советского периода, и после обретения Республикой Беларусь независимости; различие существовавшей в разные годы практики разработки проектов отвода, подготовки планово-графических материалов и установления границ земельных участков на местности; наличие значительного числа землепользователей, у которых отсутствуют документы на землю, но которым при этом земельные участки были предоставлены правомерно, и т. п.

Следует отметить, что до 1 февраля 2006 г. (момента вступления в силу подпункта 1.2 Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 г. № 58 «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков», предусмотревшего, что право на земельный участок возникает с момента его государственной регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации) права на земельные участки удостоверялись государственными актами либо удостоверениями на право временного пользования, которые выдавались исполнительными и распорядительными органами (ст. 17, 18 Земельного кодекса БССР от 24 декабря 1970 г.; ст. 21, 22 Кодекса Республики Беларусь о земле от 11 декабря 1990 г.; ст. 31 Кодекса Республики Беларусь о земле от 4 января 1999 г.). При этом не предусматривалось юридических последствий неполучения указанных документов. Например, согласно ст. 30 Кодекса о земле 1999 г. отсутствие документов на земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного

хозяйства до принятия данного кодекса, не препятствовало дальнейшему использованию земли «до получения документов, удостоверяющих право на пользование, право на пожизненное наследуемое владение этими участками»; исполнительный комитет мог разрешить использование и вновь предоставленных земельных участков до выдачи правоудостоверяющего документа при условии определения границ земельного участка на местности. Эти обстоятельства в настоящее время являются причиной возникновения значительного числа земельных споров (в том числе о признании права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени; в порядке наследования [23, с. 30]), а также существенно затрудняют их разрешение по существу, так как доказать по истечении значительного периода времени факт предоставления земельного участка, вид предоставленного права, условия предоставления и тому подобные обстоятельства не всегда возможно.

Несмотря на то, что система государственной регистрации недвижимости функционирует уже продолжительное время, в Единый государственный регистр недвижимости, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) пока включены сведения далеко не обо всех земельных участках, что также нередко вызывает практические сложности при определении объекта и содержания прав на землю. В Республике Беларусь проводится работа по наполнению указанного регистра путем перенесения в него информации, содержащейся в организациях, ранее занимавшихся государственной регистрацией и учетом недвижимости, а также переводу данных регистрационных дел, сформированных уже в рамках ЕГРНИ, в цифровую форму [24], однако наличие как зарегистрированных, так и незарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости также может являться одной из причин возникновения споров (в том числе в связи с допущением ошибок при формировании земельных участков [23, с. 35], осуществлением повторной регистрации ранее зарегистрированных объектов, сведения о которых не были внесены в электронную базу данных ЕГРНИ [25, с. 37–38]).

Ряд материальных (и сопутствующих им процессуальных) особенностей земельных споров обусловлен сложным субъектным составом земельных правоотношений, наличием многоступенчатых процедур предоставления земельных участков, на разных стадиях которых могут приниматься различные по содержанию административные акты, имеющие характер промежуточных. Например, несмотря на неоднократное изменение земельного законодательства, начиная с 1970-х годов процедура предоставления земельных участков в ад-

министративном порядке была сходной и включала разработку проекта отвода, принятие решения исполкомом (Советом депутатов), установление границ земельных участков на местности, выдачу правоудостоверяющего документа. Таким образом, предусматривалось наличие у земельных участков юридических границ (отраженных в планах, являющихся составной частью проекта отвода, решений о предоставлении, государственных актах на землю), а также фактических границ, закрепленных на местности (что подтверждалось актом установления границ, включаемым в землеустроительное дело). Исходя из положений ст. 1 КоЗ, ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»), граница и целевое назначение являются индивидуализирующими признаками земельного участка. Однако на практике границы ранее предоставленных земельных участков на местности могут отсутствовать (например, если земельный участок был выделен в установленном порядке, решение о его предоставлении принято, но процедура предоставления не завершена; при установлении нефиксированной границы земельного участка; в связи с утратой межевых знаков).

Изменение требований и развитие методик установления границ земельных участков на местности, допускаемые при этом нарушения, а также отсутствие должного контроля в сфере земельных отношений (не секрет, что граждане нередко самостоятельно «переносили» границы своих участков) привело к тому, что зачастую фактические границы существенно отличаются от закрепленных в правоудостоверяющих документах. В ряде случаев на основании имеющихся документов вообще сложно определить юридические границы участка. Так, в документах, выданных до 1990-х гг. встречаются планы земельных участков без четких размеров и привязки к местности [26, с. 53], что характерно, в первую очередь, для споров по поводу земельных участков в садоводческих товариществах [23, с. 36]. Все это не только является причиной споров, но и затрудняет выяснение обстоятельств дела либо делает практически невозможным разрешение спора по существу, а также обуславливает ряд процессуальных проблем при их рассмотрении судами.

Следует отметить, что множественность субъектов, характерная для споров, связанных с реализацией прав на землю, обусловлена в том числе наличием у земельного участка нескольких границ, а следовательно – и нескольких смежных землепользователей, интересы которых могут затрагиваться [2, с. 21]. В целях защиты интересов таких субъектов законодательством закрепляется необ-

ходимость присутствия при установлении границы земельного участка на местности смежных землепользователей (за исключением предусмотренных случаев) и подписание ими акта об ознакомлении заинтересованных сторон с установленной, восстановленной границей (п. 37–38 Инструкции о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границы земельного участка, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 сентября 2016 г. № 18 (далее – Инструкция № 18).

Указанное требование должно соблюдаться как при формировании вновь предоставляемых земельных участков, так и в случаях оформления документов в соответствии с действующим законодательством на ранее предоставленные земельные участки. Так, согласно п. 58 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 (далее – Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков), для государственной регистрации используемого гражданином на законном основании земельного участка и возникновения права на него, необходимо обращение в местный исполнительный комитет по месту нахождения этого участка с заявлением, на основании которого организация по землеустройству устанавливает границы земельного участка на местности по фактическому пользованию с учетом правоудостоверяющих документов, выданных смежным землепользователям. В случае отказа от подписания акта смежными землепользователями дальнейшие работы по установлению границы земельного участка на местности приостанавливаются (тогда в акте делается соответствующая отметка) и возобновляются со дня принятия решения о разрешении возникшего земельного спора в порядке, установленном законодательными актами, если оно не было обжаловано; в случае непоступления к исполнителю работ в течение двух месяцев со дня совершения названной отметки вступившего в силу решения (постановления) о разрешении возникшего земельного спора дальнейшие работы по установлению фиксированной границы земельного участка прекращаются (п. 41, 42 Инструкции № 18).

Еще в советский период автором одной из ключевых работ, посвященных исследованию проблем разрешения земельных споров – И. А. Иконицкой – указывалось, что специфика права землепользования и возникающих для его защиты споров проявляется в существовании единого сложного правоотношения, состоящего из «двух рядов правоотношений: а) землепользователь и государство; б) землепользователь и иные субъекты права» [2, с. 17, 22]. Данный

вывод не утратил актуальность и в настоящее время, несмотря на появление в Республике Беларусь новых прав на землю (право частной собственности, пожизненного наследуемого владения, аренды, субаренды), формирование оборота земельных участков и конкурентных механизмов распределения земель государством (на аукционах). Земельные отношения сохраняют публичный характер даже при развитии диспозитивности, в том числе в связи с вовлечением земельных участков в гражданский оборот.

Следовательно, для земельных споров характерно обязательное присутствие публично-правового элемента. Например, в судебной практике широко распространены споры, причина возникновения которых лежит в нарушениях, допущенных организациями по землеустройству при установлении границ земельного участка на местности, которое осуществляется в рамках закрепленной законодательством процедуры (например, в случае нарушения прав смежных землепользователей в результате неознакомления их с установленными границами [23, с. 34]), хотя по сути данный конфликт по поводу границ возникает между смежными землепользователями. Разрешение таких споров нередко влечет отмену принятых ранее управленческих решений (решения об изъятии и предоставлении земельного участка, государственной регистрации); при этом возникают проблемы с выбором вида гражданского судопроизводства для рассмотрения таких конфликтов – искового производства или производства по делам, возникающим из административно-правовых отношений.

Развитие механизма государственной регистрации земельных участков и иного недвижимого имущества (как юридического акта признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования указанных объектов, возникновения, изменения, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них, сделок с ними) также является важным фактором, влияющим на характер спора, субъектный состав и даже порядок его разрешения. Так, если удовлетворение требования, адресованного смежному землепользователю, об устранении препятствий в осуществлении права на зарегистрированный земельный участок связано с необходимостью внесения изменений в землеустроительную документацию в части определения границ земельного участка, то разрешение первого требования возможно лишь с отменой государственной регистрации земельного участка, прав на него, а значит, допустимо только в судебном порядке (что следует из ст. 101 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

Рассмотренная выше материально-правовая специфика земельных споров обуславливает ряд процессуальных особенностей их рассмотрения и раз-

решения. Поскольку таких особенностей достаточно много, в первую очередь хотелось бы обратить внимание на те из них, которые имеют отношение к правилам судебной подведомственности. В части 2 п. 15 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22 декабря 2011 г. № 9 «О практике рассмотрения судами земельных споров» (далее – постановление № 9) закреплено разъяснение следующего содержания: «Суду неподведомственны споры об установлении границ земельных участков, если при предоставлении этих земельных участков их границы на местности не устанавливались». Оправданность подобного разъяснения вызывает большие сомнения.

Во-первых, оно не согласуется с положениями ст. 92 КоЗ, п. 1 ч. 1 ст. 37 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь от 11 января 1999 г. (далее – ГПК), по смыслу которых судам подведомственны любые споры, вытекающие из земельных правоотношений. Во-вторых, Верховный Суд сослался на довольно нетипичную для судебной практики категорию дел – об установлении границ земельных участков; в реальной жизни иски по земельным спорам не содержат требований именно в виде формулировки «прошу установить границы земельного участка». В-третьих, не понятны причины, по которым суды не могут рассматривать споры об установлении границ земельных участков. Фраза «если при предоставлении этих земельных участков их границы на местности не устанавливались» является весьма абстрактной и ясности в вопросе ничуть не добавляет. Кроме того, было бы логично включить в разъяснение указание на тот юрисдикционный орган, который, по мнению Верховного Суда, компетентен рассматривать (вместо суда) соответствующие споры. В-четвертых, правило ч. 2 п. 15 постановления № 9 таит в себе внутреннее противоречие. Ведь рассуждая от противного, получаем, что если при предоставлении земельных участков их границы на местности были установлены, то споры об установлении границ земельных участков судам подведомственны. Однако в такой ситуации нужно говорить о спорах не об установлении границ земельных участков (ведь границы уже установлены), а о нарушении при установлении этих границ определенных прав (интересов) лиц в области земельных правоотношений.

Обычно понять содержание постановлений Пленума Верховного Суда Республики Беларусь помогают сопровождающие их официальные обзоры судебной практики по аналогичной тематике: в таких обзорах высшая судебная инстанция страны объясняет мотивы и смысл сделанных ею

разъяснений, а также включает в них правоположения, которые по тем или иным причинам она не решила закрепить на уровне постановлений Пленума. В подготовленном Верховным Судом обзоре судебной практики о применении судами земельного законодательства к правилу ч. 2 п. 15 постановления № 9 имеет отношение, насколько мы поняли, следующий текст: «Изучение показало, что суды обоснованно отказывали в удовлетворении требований об установлении и закреплении границы землепользования, если границы земельных участков на местности соответствующими компетентными органами ранее не устанавливались, поскольку установление границ к компетенции суда не относится» [23, с. 33–34]. Как видим, здесь опять упоминаются нехарактерные для исковых заявлений по земельным спорам требования – об установлении и закреплении границы землепользования, причем присутствует очень существенное противоречие: ведь если установление границ земельных участков к компетенции судов не относится (а это действительно так, так как определением границ земельных участков на местности занимаются организации по землеустройству), то суду, по нашему мнению, нужно отказывать не в удовлетворении требований (как это полагает Верховный Суд), а в их рассмотрении (п. 1 ст. 245 ГПК).

Сказанное наводит на мысль, что высшая судебная инстанция подразумевала все-таки какой-то иной случай, нежели изначальное предъявление заинтересованным лицом иска об установлении и закреплении границы земельного участка. Полагаем, что ситуацию проясняет следующий абзац упомянутого выше обзора судебной практики: «Вместе с тем, если граница между земельными участками соседних землепользователей устанавливалась, но впоследствии была нарушена, споры о восстановлении границы судам подведомственны» [23, с. 34]. Думается, что в предыдущем абзаце обзора судебной практики, а также в ч. 2 п. 15 постановления № 9 Верховный Суд имел в виду именно споры о восстановлении (вследствие нарушения) границ земельных участков¹ и хотел выразить ту мысль, что если границы земельного участка на местности компетентными организациями установлены не были, то суд не вправе делать вывод о месте прохождения границы земельного участка (т. е. фактически устанавливать данную границу) и, следовательно, не может констатировать нарушение этой границы и вытекающего отсюда нарушения прав землепользователя, а должен всегда отказывать в удовлетворении заявленного землепользователем иска. Сделанный нами вывод подтверждает и другой фрагмент обзора судебной

¹Подобные споры инициируются в суде путем предъявления исков о признании недействительной государственной регистрации земельного участка и прав на него и (или) устранении препятствий в осуществлении права на земельный участок.

практики, где Верховный Суд одобряет сформировавшийся при разрешении дел об устранении препятствий в осуществлении прав на земельные участки подход, согласно которому «суды отказывали в удовлетворении иска при отсутствии доказательств о первоначально установленных границах спорного земельного участка и, соответственно, невозможности сделать точный вывод о нарушениях ответчиком этих границ» [23, с. 35–36]. Более того, в одном месте обзора практики Верховный Суд прямо называет дела, возбуждаемые по искам о признании недействительной государственной регистрации земельного участка и прав на него, спорами об установлении границ земельных участков [23, с. 34].

Однако даже с учетом приведенных поправок и уточнений отстаиваемая Верховным Судом идея не вызывает одобрения. Прежде всего, стоит заметить, что отсутствие закрепления границ земельного участка на местности компетентной организацией само по себе еще не говорит о том, что суд ни в каком случае не сможет удовлетворить иск, направленный на восстановление границ землепользования. Например, иногда изучение одной только документации (земельно-кадастровой и прочей) позволяет с очевидностью установить, что один (недавно созданный) земельный участок «наслаивается» на другой (ранее предоставленный). В такой ситуации у суда нет оснований для того, чтобы не удовлетворить иск заинтересованного лица о признании недействительной государственной регистрации вновь созданного земельного участка и возникновения права на него. Вместе с тем чаще всего нарушения границ земельных участков по своему характеру таковы (в частности, связаны с неправомерными действиями соседних землепользователей), что их невозможно выявить на основе изучения (сравнения) одних только документов. Для установления факта нарушения требуется определить, где именно на местности проходят границы земельных участков. Не случайно поэтому и в обзоре практики, подготовленном Верховным Судом [23, с. 34, 35], и практическими работниками [22] отмечается важность выяснения данного вопроса при рассмотрении судом соответствующих земельных дел.

Очевидно, что если компетентными организациями границы земельных участков на местности изначально (при предоставлении земельных участков) установлены не были, то разрешить спор о нарушении этих границ не представляется возможным. Если стороны будут настаивать на разрешении такого спора судом по существу, то спор о нарушении границ земельных участков фактически трансформируется (по крайней мере в некоторой своей

части) в спор об определении (установлении) этих границ на местности, так как решить вопрос о нарушении границ земельных участков суд сможет, только когда определится с тем, где эти границы реально должны проходить. Собственно, на практике так и бывает: после предъявления иска о признании недействительной государственной регистрации земельного участка и прав на него (или иска об устранении препятствий в осуществлении права на земельный участок) и выяснении того обстоятельства, что границы земельного участка на местности установлены не были, стороны, тем не менее, настаивают на разрешении возникшего спора, нередко требуя при этом суд принять тот или иной отстаиваемый ими вариант пролегания границ земельных участков на местности, т. е. по сути требуют от суда установления (закрепления) границ земельных участков. Безусловно, делать суждение по такому вопросу суд не должен, так как установление и закрепление границ земельных участков на местности относятся к компетенции организаций по землеустройству (см. п. 24, 25, 30 и другие Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков), и в этом плане нельзя не согласиться с позицией Верховного Суда, выраженной (правда, не совсем удачным образом) в ч. 2 п. 15 постановления № 9 и приведенном выше обзоре судебной практики, что решение подобных вопросов судам не подведомственно.

Тем не менее, отсюда еще не следует, что судам не подведомствен сам спор о нарушении границ земельных участков (осложненный отсутствием фиксации этих границ на местности). Данный спор суд обязан разрешить. Правда, в отличие от Верховного Суда и некоторых практиков [22], мы не считаем, что единственный вариант разрешения такого спора заключается в вынесении судом решения об отказе заинтересованному лицу в иске со ссылкой на то, что он не доказал нарушение своего права. Ведь любое судебное решение должно базироваться не на тезисе о том, что кто-то что-то не доказал, а на достоверно установленных судом имеющих отношение к делу фактах. Соответственно решение суда об отказе в иске в связи с отсутствием нарушения спорного права должно основываться на том факте, что нарушения права в действительности не было. Между тем нефиксирование границ земельного участка на местности – обстоятельство, которое в принципе не позволяет² суду сделать вывод о том, имело место нарушение прав землепользователя или же нет. Вынося в такой ситуации решение об отказе в иске, суд фактически нарушает предписания ч. 1 ст. 295 ГПК: не разрешает спор по существу (определяя, кто прав и кто виноват), а сохраняет его в неизменном виде,

²Кроме описанного выше случая, когда наличие нарушения (в виде «наслоения» земельных участков друг на друга) можно констатировать на основе анализа (сличения) одной только документации (земельно-кадастровой и прочей).

консервирует его на неопределенное время, оставляя стороны один на один с возникшей проблемой.

По нашему мнению, в описанном случае суду нужно не выносить решение об отказе в иске, а предложить заинтересованному лицу разрешить вопрос с установлением границ земельного участка в административном порядке – согласно Инструкции № 18, п. 58 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, а на время разрешения этого вопроса приостановить производство по делу в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 160 ГПК. Если в результате границы земельного участка на местности организацией по землеустройству будут установлены, то суду следует разрешить земельный спор с учетом этих границ.

Более сложной является ситуация, когда организации по землеустройству установить границы земельного участка ввиду противодействия заинтересованных лиц не удастся (например, из-за отказа ответчика как смежного землепользователя подписать акт об ознакомлении заинтересованных сторон с установленной границей земельного участка на местности). Полагаем, что и в такой ситуации суду не следует уstraняться от разрешения спора по существу, формально вынося решение об отказе истцу в иске, поскольку иначе проблема урегулирования земельного спора «повиснет в воздухе»: организация по землеустройству не сможет установить границы земельного участка, так как имеется спор о праве (см. п. 42, 43 Инструкции № 18), а суд не сможет разрешить земельный спор, потому что не установлены границы земельного участка. На наш взгляд, в такой ситуации в целях окончательного разрешения земельного спора определить прохождение границ земельного участка на местности должен суд, используя для этого помощь соответствующих экспертов и (или) специалистов, а физически зафиксировать эти границы на основании судебного решения – организация по землеустройству.

Доводом против подобного решения проблемы не может служить ссылка на то, что тем самым суд якобы неправомерно вторгается в компетенцию несудебных органов (организаций по землеустройству) и подменяет своим решением их деятельность. Отечественная правовая система известно немало случаев, когда суды полномочны решать вопросы, относящиеся к сфере несудебной юрисдикции, если в силу тех или иных причин разрешить их во внесудебном порядке не представляется возможным. Например, если гражданин признает себя

отцом ребенка, то отцовство устанавливается в административном порядке – органом, регистрирующим акты гражданского состояния, при наличии же спора установление отцовства возможно только судом. Аналогична ситуация также с расторжением брака, установлением фактов, имеющих юридическое значение³, и т. д.

Кроме того, в пользу предложенного нами решения проблемы свидетельствует содержание Инструкции № 18. Так, как отмечалось ранее, согласно п. 42 Инструкции № 18 в случае отказа землепользователя смежного земельного участка от подписания акта об ознакомлении заинтересованных сторон с установленной границей земельного участка на местности дальнейшие работы по установлению фиксированной границы земельного участка приостанавливаются до «принятия решения о разрешении возникшего земельного спора в порядке, установленном законодательными актами». Очевидно, что если данный земельный спор обусловлен несогласием с определением границ земельного участка, то разрешение такого спора компетентным органом (судом) неминуемо будет сопряжено с решением вопроса о том, где именно должна пролегать граница земельного участка. Наконец, п. 38 Инструкции № 18 прямо указывает на возможность решения вопроса о границах земельного участка судом. Там сказано, что присутствие землепользователей смежных земельных участков при установлении фиксированной границы земельного участка на местности и подписание ими соответствующего акта не требуется, если, в частности, установление границы земельного участка осуществляется *на основании судебного постановления*.

Весьма сходна с описанной выше ситуация, когда границы земельных участков на местности компетентными организациями установлены были, однако к моменту рассмотрения земельного спора судом точное определение мест прохождения данных границ ввиду тех или иных причин (утраты межевых знаков, смещения ограждений земельных участков и т. п.) является весьма проблематичной задачей. Например, А. М. Левкович [20] и А. Н. Минич [22] полагают, что если в ходе рассмотрения дела об устранении препятствий в осуществлении прав на земельные участки выяснилось, что «отсутствуют данные об установлении смежных границ спорных участков и невозможно правильно определить их конфигурацию и площадь, то в удовлетворении исков об устранении препятствий надлежит отказывать». Такой подход сложно признать

³В этом плане весьма показательным является разъяснение, содержащееся в п. 1, 2 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 18 марта 1994 г. № 1 «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение». Констатируя, что установление некоторых фактов (прохождение военной службы, участие в ликвидации последствий катастрофы на ЧАЭС и прочих) относится к исключительной компетенции несудебных органов, Пленум Верховного Суда вместе с тем признал, что вопрос о наличии таких фактов может разрешаться и судом в случае подачи заинтересованным лицом жалобы на решение несудебного органа, которым в установлении соответствующего факта было отказано.

верным, поскольку вынесенное судом решение не разрешит земельный спор по существу: оно не ответит на вопрос о том, имело ли место нарушение земельных прав заинтересованных лиц, и тем самым сохранит в их взаимоотношениях состояние неопределенности (спорности). На наш взгляд, как бы трудно ни было определить границы земельного участка на местности, для разрешения возникшего земельного спора суду необходимо это делать (прибегая к помощи, экспертов, специалистов, используя иные возможности в сфере доказывания).

В контексте сказанного обращает на себя внимание позиция Л. Я. Филимоновой. Автор пишет, что «при рассмотрении споров об устранении препятствий в пользовании земельным участком необходимо четкое определение (установление на местности) границ земельных участков между землепользователями в соответствии с правоудостоверяющими документами. Если документы на землю в установленном порядке не оформлены или границы земельных участков на местности не совпадают с границами, указанными в правоудостоверяющих документах, что делает невозможным для эксперта сделать вывод о границе между земельными участками, суду следует предложить сторонам оформить документы в установленном порядке, а если они оформлены, но не соответствуют действительности, предложить сторонам оспорить несоответствующие действительности документы. Отказ сторон оформить в установленном порядке правоудостоверяющие документы или оспорить несоответствующие действительности документы может являться основанием к отказу в иске об устранении препятствий в пользовании земельным участком» [19, с. 40].

По поводу приведенного мнения нужно сделать несколько замечаний. Во-первых, когда суд предлагает стороне (сторонам) оформить или оспорить правоудостоверяющие документы⁴ на землю, то производство по делу необходимо приостановить в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 160 ГПК, причем возобновить его можно только в том случае, если стороной (сторонами) спора будут выполнены рекомендации суда. Если рекомендации суда стороной (сторонами) будут проигнорированы, то производство по делу должно оставаться приостановленным. Связано это с тем, что без совершения сторонами указанных действий суд не сможет выяснить границы земельных участков, а значит, не сможет разрешить земельный спор по существу, т. е. определить имело ли место нарушение прав землепользователей. Поэтому нам представляется спорным утверждение Л. Я. Филимоновой, что «отказ

сторон оформить в установленном порядке правоудостоверяющие документы или оспорить несоответствующие действительности документы может являться основанием к отказу в иске об устранении препятствий в пользовании земельным участком» [19, с. 40]. Во-вторых, несовпадение границ земельных участков на местности с границами, указанными в правоудостоверяющих документах, не всегда может быть обусловлено неправильностью последних. Границы земельного участка, определенные в правоудостоверяющих документах, могут быть верны, но не совпадать с границами на местности ввиду противоправных действий стороны (сторон) – смещением ограждений земельных участков, допущенными погрешностями при установлении границ на местности и т. п. В такой ситуации суду нет необходимости рекомендовать стороне (сторонам) оспаривать правоудостоверяющие документы, суд должен разрешить спор по существу и устранить допущенное нарушение в области земельных правоотношений.

В отечественной правовой системе достаточно дискуссионным является вопрос о подведомственности судам дел о признании прав на земельные участки в порядке ст. 44 КоЗ, т. е. в силу давности владения. С одной стороны, некоторые практические работники утверждают, что подобные споры все чаще встречаются в судебной практике [21]. Однако с другой стороны, Верховным Судом Республики Беларусь совсем недавно был опубликован казус, в котором высшая судебная инстанция страны высказала мнение, что судам подобные дела не подведомственны [27]. Для того, чтобы разобраться в проблеме, обратимся к анализу упомянутого казуса и приведенной на этот счет аргументации Верховного Суда.

В своем исковом заявлении гражданин указал, что в 1996 г. решением сельсовета ему в пожизненное наследуемое владение был предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома. С этого времени истец открыто, добросовестно и непрерывно владел земельным участком, постоянно обрабатывал его, засаживал различными культурами, увеличил плодородный слой земли, регулярно уплачивал земельный налог. Кроме того, в 1996 г. в кассу сельсовета гражданин уплатил сумму за оказание услуг по оформлению правоустанавливающих документов, в связи с чем считал, что документы на земельный участок оформлены надлежащим образом и он может получить их в любое время. Однако когда в 2015 г. гражданин обратился в сельский исполком за получением документов на земельный участок, в оформлении землеустрои-

⁴Со строго юридической точки зрения более правильно здесь было бы говорить об оспаривании не правоудостоверяющих документов, а государственной регистрации земельного участка и прав на него (конечно, если такая регистрация имела место, в противном случае предметом оспаривания действительно должен выступать правоудостоверяющий документ, например, госакт на землю).

тельного дела ему было отказано. Поэтому истец просил суд признать за ним в порядке ст. 44 КоЗ право пожизненного наследуемого владения соответствующим земельным участком в сложившихся границах.

Решением суда Минского района от 24 мая 2016 г. в удовлетворении исковых требований отказано, истец признан не приобретшим права пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленным для строительства и обслуживания жилого дома. Кассационной инстанцией решение суда было оставлено без изменения. Однако затем по протесту Заместителя Председателя Верховного Суда Республики Беларусь президиум Минского областного суда все состоявшиеся судебные постановления отменил и производство по делу прекратил в связи с неподведомственностью спора суду. В обоснование такого подхода приведена ссылка на п. 14 постановления № 9 о том, что граждане вправе получить земельный участок в соответствии со ст. 44 КоЗ «по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа. Решение исполнительного и распорядительного органа по данному вопросу может быть обжаловано в суд», откуда сделан вывод, что решение вопросов в порядке ст. 44 КоЗ относится к исключительной компетенции исполнительных и распорядительных органов.

С позицией надзорной инстанции и поддерживавшего ее Верховного Суда сложно согласиться. На наш взгляд, получение (приобретение) земельного участка в соответствии со ст. 44 КоЗ предполагает решение двух относительно самостоятельных вопросов: во-первых, установление того, что гражданин Республики Беларусь в течение не менее 15 лет добросовестно, открыто и непрерывно владел земельным участком в отсутствие правоудостоверяющих документов или при несовпадении границ и (или) размера такого земельного участка с границами и (или) размерами, указанными в правоудостоверяющих документах, и, во-вторых, принятия самого решения о предоставлении земельного участка гражданину на определенном праве (собственности, пожизненного наследуемого владения или аренды) в размерах, не свыше указанных в ст. 36 КоЗ. Безусловно, решение второго вопроса, в том числе выбор конкретного права, на котором гражданин получит земельный участок, и контроль за соблюдением предписаний ст. 36 КоЗ, находится в исключительной компетенции исполнительных комитетов, так как согласно ст. 27–30 КоЗ только эти органы вправе принимать решения о предоставлении гражданам земельных участков.

Что же касается первого вопроса, то за его решением тоже необходимо обращаться в местный ис-

полнительный комитет. Однако здесь стоит иметь в виду один очень важный нюанс. Исполком вправе устанавливать добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком лишь с помощью материалов, указанных в ч. 2 ст. 44 КоЗ: земельно-кадастровой документации либо строительного паспорта и (или) паспорта домовладения и (или) документов об уплате земельного налога. В реальной жизни данных материалов может не оказаться в наличии или они будут недостаточны для достоверного установления соответствующих обстоятельств (например, в связи с тем, что сведения о земельном участке не были внесены в земельно-кадастровую документацию при проведении массового кадастрового учета по независимым от гражданина причинам; целевое назначение земельного участка не связано со строительством жилого дома; гражданин освобождался от уплаты земельного налога в связи с предоставляемыми ему льготами [28, с. 60]). Означает ли это, что в такой ситуации гражданин полностью лишается возможности получить земельный участок по правилам ст. 44 КоЗ? Думается, что нет. Ведь если какой-то юридический факт не удалось установить в административном порядке, то для таких случаев государство предусмотрело возможность использования более совершенной правоприменительной процедуры – гражданского судопроизводства (собственно, для того оно и существует, и именно поэтому в ст. 60 Конституции Республики Беларусь право на судебную защиту сформулировано как всеобщее и абсолютное правомочие). В этом плане факт владения земельным участком в течение длительного времени не составляет исключения: в ст. 44 КоЗ не сказано (и даже не подразумевается), что данный факт подлежит установлению только в административном порядке. Следовательно, в описанной ситуации гражданин имеет право доказывать добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком через суд. Суды, по сравнению с исполнительными и распорядительными органами, обладают несравнимо большими возможностями по установлению указанного факта, так как вправе учитывать при его установлении иные, помимо указанных в ч. 2 ст. 44 КоЗ, письменные материалы⁵, свидетельские показания, фотографии, видеозаписи и т. д. Вопрос может заключаться только в том, в рамках какого вида гражданского судопроизводства гражданину следует обратиться в суд и каким образом формулировать свое требование.

На наш взгляд, гражданину нужно обращаться в суд в порядке особого производства с требованием об установлении факта давности владения

⁵По нашему глубокому убеждению, ч. 2 ст. 44 КоЗ не имеет отношения к правилам допустимости доказательств и, значит, не связывает суды при определении круга средств доказывания, с помощью которых обратившееся в суд лицо может подтверждать факт добросовестного, открытого и непрерывного владения земельным участком.

земельным участком (§ 2 гл. 30 ГПК). Данный факт прямо не назван в ч. 1 ст. 363 ГПК, однако во второй части этой статьи сказано, что при соблюдении условий, предусмотренных ст. 363 ГПК, суды вправе устанавливать и другие факты, имеющие юридическое значение. Полагаем, что все условия ст. 363 ГПК применительно к требованию об установлении факта давности владения земельным участком соблюдаются: данный факт имеет юридическое значение, так как от него зависит возможность получения гражданином на определенном праве земельного участка; ст. 44 КоЗ не предусматривает исключительно несудебного порядка установления факта давности владения в отношении земельных участков; гражданин не имеет возможности установить этот факт в административном порядке (через исполнительный и распорядительный орган) в связи с отсутствием или недостаточностью перечисленных в ч. 2 ст. 44 КоЗ материалов. В пользу предложенного нами подхода свидетельствует и то, что п. 16 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 18 марта 1994 г. № 1 «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение» прямо оговаривает возможность установления факта приобретательной давности в отношении имущества, указанного в ст. 235 Гражданского кодекса Республики Беларусь (безусловно, земельные участки как имущество обладают определенной спецификой, тем не менее, это не повод для того, чтобы дела об установлении в отношении их давности владения изымать из судебной подведомственности).

Не исключаем мы обращения заинтересованного лица в суд и в рамках искового производства. Это возможно в тех случаях, когда установить в административном порядке факт владения земельным участком в течение длительного времени не удалось потому, что между гражданином и исполкомом имеется спор по поводу этого земельного участка, в частности, если исполком (как представитель собственника земельных ресурсов – государства) отрицает возможность возникновения у гражданина каких-либо прав на земельный участок, поскольку считает, что последний был занят гражданином самовольно. В таком случае гражданину следует заявлять требование о признании права на предоставление ему земельного участка в силу ст. 44 КоЗ, но не требование о признании права собственности (пожизненного наследуемого владения или аренды) на этот земельный участок, поскольку для возникновения правомочий последнего рода необходимо принятие соответствующего решения исполкома, факт же давности владения сам по себе порождает

правомочие (по отношению к исполкому) только на предоставление земельного участка⁶.

Наконец, гражданин вправе подать на решение исполкома жалобу в соответствии с § 6 гл. 29 ГПК, как это разъяснил Пленум Верховного Суда в п. 14 постановления № 9. Однако в отличие от Пленума Верховного Суда мы полагаем, что делать это целесообразно только в том случае, когда несмотря на наличие достаточных и достоверных материалов, указанных в ч. 2 ст. 44 КоЗ, исполком неправомерно отказал гражданину в установлении факта владения земельным участком в течение длительного времени и соответственно в предоставлении земельного участка. Если же названные ч. 2 ст. 44 КоЗ материалы отсутствуют или их недостаточно для достоверного установления факта давности владения, подача жалобы на решение исполкома никакого положительного результата не принесет – суд должен будет признать действия исполкома законными и обоснованными. Нужно особо подчеркнуть, что при рассмотрении жалобы суду следует заниматься именно проверкой правомерности действий исполкома (насколько верно тот оценил имеющиеся в его распоряжении материалы из числа указанных в ч. 2 ст. 44 КоЗ) и не допускать превращения этого процесса в деятельность по доказыванию гражданином факта владения земельным участком в течение длительного времени с помощью иных, не названных в ч. 2 ст. 44 КоЗ, материалов. В случае, когда будет установлено, что исполком правомерно принял свое решение, но у гражданина имеются другие, не указанные в ч. 2 ст. 44 КоЗ, доказательства факта давности владения, судье необходимо разъяснить лицу право подать в суд заявление об установлении этого факта в порядке особого производства. При этом заметим, что в каком бы виде гражданского судопроизводства (особом, исковом или по делам, возникающим из административных правоотношений) требования лица ни были удовлетворены, наличие судебного решения будет недостаточно для приобретения прав на земельный участок. Гражданину еще необходимо обратиться в исполком, чтобы тот на основании и во исполнение решения суда принял свое решение о предоставлении земельного участка на определенном праве.

Возвращаясь к описанному выше казусу, стоит сказать, что обратившимся в суд лицом были неверно сформулированы иски. Гражданин просил признать за ним право на пожизненное наследуемое владение земельным участком, однако такое требование априори не могло быть удовлетворено судом, поскольку исполком не вы-

⁶Это очень хорошо видно из содержания ч. 1 ст. 44 КоЗ: «Граждане Республики Беларусь ... которые добросовестно, открыто и непрерывно владеют земельным участком как своим собственным в течение пятнадцати и более лет, **имеют право** в соответствии с законодательством **приобрести** этот земельный участок в частную собственность или **получить** его в пожизненное наследуемое владение, аренду».

носил решения о предоставлении истцу земельного участка в порядке ст. 44 КоЗ, и, значит, право пожизненного наследуемого владения земельным участком у гражданина не возникло. В действительности ему следовало просить о признании права на предоставление земельного участка в силу давности владения. Вместе с тем ошибка, допущенная лицом при составлении искового заявления, никак не влияла на подведомственность спора суду. Споры о признании за гражданами прав на определенное имущество – это традиционные судебные дела, дела, подведомственность которых судам никаких сомнений не вызывает и вызывать не может. Такие дела возбуждаются путем предъявления иска о признании, т. е. иска, в котором заинтересованное лицо просит признать наличие между ним и ответчиком какого-то правоотношения, возникшего до и независимо от судебного процесса. Поводом же для предъявления такого иска обычно являются возникшие между истцом и ответчиком недоразумения (разногласия) по поводу существования и содержания указанного правоотношения. Если в ходе разбирательства дела выяснится, что правоотношение между сторонами спора на самом деле отсутствует (например, потому что оно никогда не возникало), в иске следует отказать, что, собственно, суд и должен был сделать в приведенном выше казусе.

Мы вполне допускаем, что в этом деле надзорная инстанция восприняла заявленное требование не как иск о признании, а как иск о преобразовании, т. е. как иск об установлении судом между сторонами спора нового правоотношения – правоотношения по поводу пожизненного наследуемого владения земельным участком, возникновение (установление) которого непременно предполагает предоставление гражданину и самого земельного участка. По смыслу ст. 44 КоЗ суды в самом деле не компетентны предоставлять земельные участки и наделять граждан правом пожизненно наследуемого владения ими, а значит, подобные иски судам не подведомственны и суды должны

отказывать в их принятии или прекращать по ним производство, если принятие иска ошибочно произошло. Однако для наступления таких последствий необходимо, чтобы требование истца было действительно сформулировано именно как преобразовательный иск – как требование о передаче ему земельного участка с установлением права пожизненного наследуемого владения им. В анализируемом же случае требование гражданина было составлено в виде классического иска о признании, а потому никаких оснований для квалификации такого требования в качестве преобразовательного иска и отказа в его рассмотрении не имелось.

В приведенном казусе обращает на себя внимание и еще один момент. Суду первой инстанции в вину было постановлено также то, что он, отказав гражданину в иске, одновременно признал его не приобретшим право пожизненного наследуемого владения земельным участком. По мнению надзорной инстанции, возражения ответчика (сельского исполкома) против иска суд первой инстанции необоснованно расценил как встречный иск о признании истца не приобретшим право пользования земельным участком и в нарушение положений ст. 273, 298 ГПК удовлетворил его. Между тем, на наш взгляд, действия суда первой инстанции были совершенно правильными. Ведь отказ в иске о признании есть не что иное, как констатация судом отсутствия между сторонами спора материального правоотношения в силу определенных причин. В нашем случае правоотношение отсутствовало по причине того, что оно изначально между сторонами не возникло – сельский исполком не принимал решения о предоставлении гражданину земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения и, значит, гражданин этого права не приобрел. Таким образом, признание истца не приобретшим право пожизненного наследуемого владения земельным участком – это закономерное и неизбежное следствие вынесения судом решения об отказе в иске о признании за лицом данного права.

Заключение

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. Земельные споры обладают существенной спецификой, обусловленной историческими факторами (процессом становления и развития системы прав на земельные участки в Республике Беларусь; различием требований к выдаче правоустанавливающих документов, разработке проектов отвода, подготовке планово-графических материалов, установлению границ земельных участков на местности в зависимости от исторического периода, в который возникло право на землю); сложностью субъектного состава земельных правоотношений,

для которых характерно обязательное присутствие публично-правового элемента; наличием многоступенчатых процедур предоставления земельных участков и иными факторами. Материально-правовая специфика земельных споров обуславливает процессуальные особенности их рассмотрения и разрешения; лишь при условии учета последних возможна должная защита прав участников таких споров.

2. Если границы земельного участка не были установлены на местности или были установлены, но в настоящее время сделать вывод об их действительном пролегании по местности весьма затруд-

нительно, суд не должен устраняться от разрешения по существу земельного спора о нарушении границ земельного участка, формально вынося решение об отказе в иске; суду следует предложить заинтересованному лицу решить вопрос об установлении (восстановлении) границ земельного участка на местности в административном порядке (т. е. организациями по землеустройству); если по не зависящим от заинтересованного лица причинам (например, ввиду противодействия ответчика) решить этот вопрос в административном порядке не удастся, суду необходимо самому определить, где проходят (если они ранее не устанавливались) или должны проходить (если они ранее были установлены) границы земельного участка на местности; соответствующие разъяснения нужно включить в постановление № 9, одновременно скорректировав разъяснение, содержащееся в ч. 2 п. 15 постановления № 9;

3. Судам подведомственны дела, связанные с установлением факта давности владения земельным

участком (ст. 44 КоЗ); в зависимости от особенностей каждого конкретного случая эти дела могут рассматриваться в особом производстве (если местный исполком не вправе установить факт давности владения ввиду отсутствия или недостаточности указанных в ч. 2 ст. 44 КоЗ документов), исковом производстве (когда между землевладельцем и местным исполком возник спор относительно правомерности владения земельным участком) или производстве по делам, возникающим из административно-правовых отношений (если местный исполком несмотря на наличие достаточных подтверждающих материалов неправомерно отказал заинтересованному лицу в установлении факта давности владения земельным участком); подобного рода разъяснения необходимо включить в постановление № 9 (соответствующим образом изменив при этом его п. 14), а также в постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 18 марта 1994 г. № 1 «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение».

Библиографические ссылки

1. Шингель НА, Шахрай ИС, Мороз ОВ и др. Правовое регулирование споров в сфере природопользования и охраны окружающей среды: пособие для магистрантов, обучающихся по специальности 1-24 81 05 «Правовое обеспечение альтернативных способов урегулирования конфликтов и споров». Минск: Издательский центр БГУ; 2016.
2. Иконицкая ИА. Разрешение земельных споров. Москва: [без издательства]; 1973.
3. Иконицкая ИА, Краснов НИ. Процессуальные вопросы советского земельного права. Москва: [без издательства]; 1975.
4. Жариков ЮГ. Имущественные споры землепользователей. Москва: Юридическая литература; 1980.
5. Шингель НА. Правовое регулирование земельных споров. *Обзор судебной практики*. 2008;3:2–21.
6. Перожок ЭА. О правовом регулировании земельных споров. *Актуальные проблемы юридического образования в контексте обучения альтернативному урегулированию споров как подходу к обеспечению прав человека. Материалы Международной научно-методической конференции в рамках Темпус-проекта «Обучение альтернативному урегулированию споров как подходу к обеспечению прав человека»; г. Минск, Беларусь 29 ноября – 3 декабря 2016 г.* Минск; 2016. с. 150–155.
7. Шахрай ИС. Разрешение (урегулирование) земельных споров как способ защиты прав субъектов земельных отношений. *Актуальные проблемы юридического образования в контексте обучения альтернативному урегулированию споров как подходу к обеспечению прав человека. Материалы Международной научно-методической конференции в рамках Темпус-проекта «Обучение альтернативному урегулированию споров как подходу к обеспечению прав человека»; Минск, Беларусь, 29 ноября – 3 декабря 2016 г.* Минск; 2016. с. 168–176.
8. Алексеева НА. Правовые проблемы применения норм земельного права при разрешении земельных споров в Российской Федерации [диссертация]. Москва; 2010.
9. Арсенюк АО. Процессуально-процедурный порядок судебного розгляду земельних спорів в Україні [диссертация]. Киев; 2016.
10. Каракаш І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Підприємництво, господарство і право*. 2017;12:132–138.
11. Емалтынов АР. Процессуальные особенности рассмотрения земельных споров [диссертация]. Екатеринбург; 2012.
12. Свешников ГА. Рассмотрение споров, возникающих из земельных правоотношений, в исковом производстве [диссертация]. Москва; 2014.
13. Тоточенко ДА. О подведомственности и подсудности споров о правах на земельные участки. *Арбитражный и гражданский процесс*. 2015;5:51–55.
14. Умеренко ЮА. Процессуальные особенности рассмотрения земельных споров. *Арбитражный и гражданский процесс*. 2017;7:37–42.
15. Шингель НА. Споры в сфере природопользования: спорить или договариваться? *Актуальные проблемы юридического образования в контексте обучения альтернативному урегулированию споров как подходу к обеспечению прав человека. Материалы Международной научно-методической конференции в рамках Темпус-проекта «Обучение альтернативному урегулированию споров как подходу к обеспечению прав человека»; г. Минск, Беларусь, 29 ноября – 3 декабря 2016 г.* Минск; 2016. с. 180–186.
16. Скобелев ВП, Шахрай ИС. Актуальные вопросы подведомственности и подсудности административных споров в сфере природоресурсных отношений. *Актуальные проблемы государственной экологической политики: сборник материалов Международной научно-практической конференции*. Уфа; 2017. с. 236–245.

17. Поправкин АА. Способы защиты гражданских прав в земельных правоотношениях: вопросы правовой природы и применения. *Юстиция Беларуси*. 2011;11:25–27.
18. Поправкин АА. К вопросу о подведомственности дел, возникающих из земельных правоотношений. *Юстиция Беларуси*. 2013;5:32–35.
19. Филимонихина Л. Особенности рассмотрения земельных споров. *Судовы веснік*. 2012;2:37–41.
20. Левкович АМ. Разрешение земельных споров: что необходимо знать при рассмотрении гражданских дел [Электронный ресурс]. *КонсультантПлюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр»*. Минск; 2018.
21. Минич АН. Проблемы рассмотрения земельных споров (часть 2) [Электронный ресурс]. *КонсультантПлюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр»*. Минск; 2018.
22. Минич АН. Проблемы рассмотрения земельных споров (часть 3) [Электронный ресурс]. *КонсультантПлюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр»*. Минск; 2018.
23. О практике применения судами земельного законодательства (по материалам обзора). *Судовы веснік*. 2012;1:29–40.
24. Развитие системы государственной регистрации. Статистика. Аналитика. Годовой отчет 2017 [Электронный ресурс]. Государственный комитет по имуществу. Национальное кадастровое агентство. URL: http://nca.by/rus/reg/razvitiye-sistemy-gos-registracii/god_otchet_2017 (дата обращения: 05.06.2018).
25. Володин Ю. Некоторые аспекты устранения ошибок в едином государственном регистре недвижимого имущества в судебном порядке. *Судебный вестник Плюс: экономическое правосудие*. 2017;12:36–41.
26. Жгутова НВ. Предмет и средства доказывания по спорам между собственниками смежных земельных участков о согласовании местоположения границ земельного участка. *Судья*. 2016;10:52–55.
27. Признание права на земельный участок по основаниям длительного добросовестного, открытого и непрерывного владения им относится к компетенции соответствующего исполнительного и распорядительного органа, решение которого может быть обжаловано в суд [извлечение из постановления президиума Минского областного суда]. *Судовы веснік*. 2017;2:45–46.
28. Шахрай И. Приобретение права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени: проблемы правового регулирования. *Юстиция Беларуси*. 2012;7:57–60.

References

1. Shingel NA, Shakhray IS, Moroz OV, et al. *Pravovoe regulirovanie sporov v sfere prirodopol'zovaniya i okhrany okruzhayushchei sredy* [Legal regulation of disputes in the sphere of nature management and environmental protection]. Minsk: Publishing center of the BSU; 2016. Russian.
2. Ikonitskaya IA. *Razreshenie zemel'nykh sporov* [Resolution of land disputes]. Moscow: [publisher unknown]; 1973. Russian.
3. Ikonitskaya IA, Krasnov NI. *Protsessual'nye voprosy sovetskogo zemel'nogo prava* [Procedural issues of the Soviet land law]. Moscow: [publisher unknown]; 1975. Russian.
4. Zharikov YuG. *Imushchestvennye spory zemlepol'zovatelei* [Property disputes of land users]. Moscow: Yuridicheskaya literatura; 1980. Russian.
5. Shingel NA. Legal regulation of land disputes. *Obzor sudebnoi praktiki* [Review of judicial practice]. 2008;3:2–21. Russian.
6. Peryozhok EA. O pravovom regulirovanii zemel'nykh sporov. *Aktual'nye problemy yuridicheskogo obrazovaniya v kontekste obucheniya al'ternativ-nomu uregulirovaniyu sporov kak podkhodu k obespecheniyu prav cheloveka. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-metodicheskoi konferentsii v ramkakh Tempus-proekta «Obuchenie al'ternativnomu uregulirovaniyu sporov kak podkhodu k obespecheniyu prav cheloveka»; g. Minsk, Belarus' 29 noyabrya – 3 dekabrya 2016 g.* [Actual problems of legal education in the context of teaching alternative dispute resolution as an approach to the protection of human rights. Materials International scientific-methodological conference within the framework of the Tempus project «Training in alternative settlement of disputes as an approach to ensuring human rights», Minsk, Belarus, 29 November – 3 December 2016]. Minsk; 2016. p. 150–155. Russian.
7. Shakhray IS. Resolution (settlement) of land disputes as a way to protect the rights of subjects of land relations. *Aktual'nye problemy yuridicheskogo obrazovaniya v kontekste obucheniya al'ternativnomu uregulirovaniyu sporov kak podkhodu k obespecheniyu prav cheloveka. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-metodicheskoi konferentsii v ramkakh Tempus-proekta «Obuchenie al'ternativnomu uregulirovaniyu sporov kak podkhodu k obespecheniyu prav cheloveka»; g. Minsk, Belarus' 29 noyabrya – 3 dekabrya 2016 g.* [Actual problems of legal education in the context of teaching alternative dispute resolution as an approach to the protection of human rights. Materials International scientific-methodological conference within the framework of the Tempus project «Training in alternative settlement of disputes as an approach to ensuring human rights», Minsk, Belarus, 29 November – 3 December, 2016]. Minsk; 2016. p. 168–176. Russian.
8. Alekseyeva NA. *Pravovye problemy primeneniya norm zemel'nogo prava pri razreshenii zemel'nykh sporov v Rossiiskoi Federatsii* [Legal problems of the application of land law in resolving land disputes in the Russian Federation] [dissertation]. Moscow; 2010. Russian.
9. Arsenyuk AO. *Procesual'no-procedurnyj porjadok sudovogo rozgljadu zemel'nykh sporiv v Ukraini* [Procedure of judicial consideration of land disputes in Ukraine] [dissertation]. Kyiv; 2016. Ukrainian.
10. Karakash I. Pravove reguljuvannja rozgljadu ta vyrishennja zemel'nykh sporiv jak garantija zahystu prav na zemlju [Legal regulation of the consideration and resolution of land disputes as a guarantee of protection of rights to land]. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2017;12:132–138. Ukrainian.
11. Emaltynov AR. *Protsessual'nye osobennosti rassmotreniya zemel'nykh sporov* [Procedural features of the consideration of land disputes] [dissertation]. Yekaterinburg; 2012. Russian.
12. Sveshnikov GA. *Rassmotrenie sporov, vznikayushchikh iz zemel'nykh pravootnoshenii, v iskovom proizvodstve* [The consideration of disputes arising from land legal relations, in the proceedings] [dissertation]. Moscow; 2014. Russian.

13. Totochenko DA. On the jurisdiction and jurisdiction of disputes about rights to land plots. *Arbitration and civil procedure*. 2015;5:51–55. Russian.
14. Umerenko YuA. Procedural features of the consideration of land disputes. *Arbitration and civil procedure*. 2017;7:37–42. Russian.
15. Shingel NA. Disputes in the sphere of nature: to argue or negotiate? *Aktual'nye problemy yuridicheskogo obrazovaniya v kontekste obucheniya al'ternativ-nomu uregulirovaniyu sporov kak podkhodu k obespecheniyu prav cheloveka. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-metodicheskoi konferentsii v ramkakh Tempus-proekta «Obuchenie al'ternativnomu uregulirovaniyu sporov kak podkhodu k obespecheniyu prav cheloveka»*; g. Minsk, Belarus' 29 noyabrya – 3 dekabrya 2016 g. [Actual problems of legal education in the context of teaching alternative dispute resolution as an approach to the protection of human rights. Materials International scientific-methodologic conference within the framework of the Tempus project «Training in alternative settlement of disputes as an approach to ensuring human rights», Minsk, Belarus, 29 November – 3 December. 2016]. Minsk; 2016. p. 180–186. Russian.
16. Skobelev VP, Shakhrai IS. Actual issues of subordination and jurisdiction of administrative disputes in the sphere of nature resources relations. *Aktual'nye problemy gosudarstvennoi ekologicheskoi politiki: sbornik materialov Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Actual problems of state environmental policy: collection materials of International scientific-methodologic conference]. Ufa; 2017. p. 236–245. Russian.
17. Popravkin AA. Methods of protecting civil rights in land legal relations: issues of legal nature and application. *Yustitsiya Belarusi* [Justice of Belarus]. 2011;11:25–27. Russian.
18. Popravkin AA. On the issue of the jurisdiction of cases arising from land legal relations. *Yustitsiya Belarusi* [Justice of Belarus]. 2013;5:32–35. Russian.
19. Filimonikhina L. Peculiarities of the consideration of land disputes. *Sudovy vesnik*. 2012;2:37–41. Russian.
20. Levkovich AM. Razreshenie zemel'nykh sporov: chto neobkhodimo znat' pri rassmotrenii grazhdanskikh del [Resolution of land disputes: what is necessary to know when considering civil cases]. *ConsultantPlus: Belarus / LLC «YurSpektr»*. Minsk; 2018. Russian.
21. Minich AN. Problemy rassmotreniya zemel'nykh sporov (chast' 2) [Problems of consideration of land disputes (part 2)]. *ConsultantPlus: Belarus / LLC «YurSpektr»*. Minsk; 2018. Russian.
22. Minich AN. Problemy rassmotreniya zemel'nykh sporov (chast' 3) [Problems of consideration of land disputes (part 3)]. *Consultant Plus: Belarus / LLC «YurSpektr»*. Minsk; 2018. Russian.
23. On the practice of the courts applying land legislation (based on the review). *Sudovy vesnik*. 2012;1:29–40. Russian.
24. Development of the state registration system. Statistics. Analytics. Annual Report 2017 [cited 2018 June 5]. Available from: http://nca.by/rus/reg/razvitie-sistemy-gos-registracii/god_otchet_2017. Russian.
25. Volodin Yu. Some aspects of the elimination of errors in the unified state register of real estate in the judicial system. *Sudebnyi vestnik Plyus: ekonomicheskoe pravosudie* [Trial Bulletin Plus: economic justice]. 2017;12:36–41. Russian.
26. Zhgutova NV. The subject and means of proving disputes between owners of adjacent land plots on coordinating the location of the boundaries of a land plot. *Sud'ya* [Judge]. 2016;10:52–55. Russian.
27. Recognition of the right to a land plot on the grounds of a long, conscientious, open and continuous possession of it belongs to the competence of the relevant executive and administrative body, the decision of which can be appealed to the court [extract from the resolution of the presidium Minsk regional court]. *Sudovy vesnik*. 2017;2:45–46. Russian.
28. Shakhrai I. Acquisition of the right to a land plot, which is owned for a long time: the problems of legal regulation. *Yustitsiya Belarusi* [Justice of Belarus]. 2012;7:57–60. Russian.

Статья поступила в редколлегию 14.06.2018.
Received by editorial board 14.06.2018.