РАЗДЕЛ II. ПРАВО. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

Баева Д.С.

Медиация как правовой способ разрешения споров, вытекающих из земельных правоотношений

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина»
(Россия, Краснодар)

doi:10.18411/spc-20-06-2020-03

idsp: sciencepublic-20-06-2020-03

Аннотация

Научная статья посвящена исследованию медиации как одному из способов разрешения земельных споров. Анализируются преимущества разрешения земельных споров посредством медиации. Предлагается внесение дополнений в земельное законодательство, которые бы закрепили правовую возможность для обращения сторон при разрешении споров к медиации.

Ключевые слова: земельные споры, земельный участок, медиация, медиатор, альтернативные способы разрешения споров, урегулирование конфликтов.

Важнейшим природным ресурсом, значимым и ценным объектом современного права является земля, это и обуславливает актуальность рассмотрения вопросов, которые касаются земельных споров. На данный момент, можно наблюдать непрерывный рост рассмотрения земельных споров в судах, это связано с тем, что данную категорию дел от других категорий дел отличает необходимость привлечения сторонних специалистов из жилищно-коммунальных служб органов местного самоуправления, архитектурных, землеустроительных, назначение судебно-землеустроительной экспертизы, а также индивидуальность и трудоемкость.

Земельные споры - это разногласия, появившиеся между субъектами земельных правоотношений, по поводу возникновения, изменения, прекращения прав на землю, которые связаны с реализацией прав на землю, в том числе и с их защитой.

Любой конфликт, связанный с участком, его границами, размерами и т.д. может выступить предметом земельного спора, чаще же всего они касаются образования, изменения и прекращения прав пользователей земельного участка. Участниками спора могут быть не только лица, которые пользуются землей, но и органы государственного регулирования земельных отношений [3 с. 83]. Объект земельных споров - земля, что является их особенностью. В связи с вышеизложенным, к отличительным чертам земельных споров можно отнести субъект, предмет спора, а также порядок их разрешения, судебный или административный.

В правовой литературе выделяются судебный и внесудебный порядок разрешения споров. Особое место среди всех существующих альтернативных способов разрешения споров занимает медиация, которая при постоянном применении смогла бы снизить нагрузку на суды, оказав положительное влияние на всю судебную систему Российской Федерации [4, с. 67].

Медиация в качестве отдельного элемента гражданского судопроизводства в Российской Федерации была введена в 2010 году. Хотя медиация в силу ее современного смысла, считается альтернативным способом разрешения спора с участием третьей незаинтересованной в конфликте стороны (медиатора), помогая спорящим лицам прийти к взаимовыгодному соглашению, ее отдельные этапы

аналогичны судебному разбирательству, в ходе которого судья не только принимает решение по конкретному делу, но и реализует функцию посредничества.

Правовой основой института медиации является принятый в 2010 году Федеральный закон «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».

Таким образом, медиация представляет собой способ разрешения споров при содействии медиатора, который возникает на основе добровольного соглашения сторон и имеет своей целью достижение взаимоприемлемого решения.

При разрешении земельного спора посредством медиации целью работы медиатора будет являться сглаживание конфликта между спорящими сторонами, уменьшение между ними напряженности, снятие противоречий и разногласий, чтобы найти компромиссное решение, которое станет основой медитативного соглашения. При разрешении земельного спора главными задачами посредника должны стать: детальный и полный анализ конфликтной ситуации, организация переговоров, поиск наиболее оптимального и приемлемого решения для спорящих сторон, предложение медиатора рассмотреть проблему с противоположной стороны [5, с. 28].

Стороны в процессе медиации могут выйти из процедуры на любой ее стадии, в случае если их не устраивают переговоры, организованные медиатором. Если же участников конфликта не устраивают условия медитативного соглашения, то в соответствии с принципом добровольности медиации оно не будет заключено. Вышеизложенное одновременно свидетельствует о двух фактах:

1. стороны полностью контролируют процесс принятия решения и его результат;
2. стороны конфликта должны учитывать интересы противоположной стороны, а также согласовать их с интересами противоположной стороны.

Считаем необходимым отметить и другие немаловажные преимущества рассмотрения земельных споров посредством медиации, а именно:

1. применение процедуры посредничества уменьшает срок рассмотрения дела;
2. освобождает стороны от судебных расходов, а в некоторых случаях и от дорогостоящих экспертиз;
3. по результатам принятого решения в процессе медиации обе стороны заинтересованы в его исполнении, если же спор был решен в судебном порядке, то проигравшая стороны вправе подать апелляционную жалобу, что затянет исполнение решения.

В случае если возникший земельный спор связан с оформлением документации на земельный участок, то стороны вправе рассмотреть возможность возмещения расходов по оформлению соответствующих документов на взаимовыгодных условиях, что сократит их расходы [5, с. 29].

Хотелось бы отдельно рассмотреть так называемые «соседские споры», например, по вопросу границ земельного участка, основанием которых в первую очередь является неприязненные межличностные отношения. Медиатор, оказывая сторонам помощь в разрешении конфликта, может примерить стороны и восстановить нормальные человеческие отношения между соседями.

Также хотелось бы отметить, что на данный момент в России отсутствуют специализированные суды по рассмотрению земельных споров. Согласно статье 64 Земельного кодекса РФ земельные споры разрешаются в судебном порядке, до принятия дела к производству земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд при наличии заключенного между ними третейского соглашения. Таким образом, положения Земельного кодекса не содержат условие об обязательном досудебном порядке рассмотрения споров, внесение которого было бы

целесообразно, учитывая все преимущества альтернативных способов разрешения споров.

На наш взгляд, следует внести изменения Земельный кодекс РФ, дополнив его пунктом следующего содержания: «споры, связанные с земельными участками, до принятия дела к производству по соглашению сторон могут рассматриваться в порядке медиации», это бы поспособствовало развитию медиации по спорам, связных с земельными отношениями [5, с. 29].

Вместе с тем, необходимо рассмотреть вопрос о возможности применения медиаторской помощи, если одной из сторон является государственный орган, который нередко выступает субъектом земельных правоотношений. Считаем, что процедура медиации могла бы стать одним из наиболее действующих и эффективных механизмов урегулирования взаимоотношений, в том числе между гражданином и государством, в котором медиатор выступал бы неким индикатором соблюдения демократических принципов органами власти.

Таким образом, подводя итог вышесказанному, для повышения эффективности правового регулирования земельных отношений и снижения количества земельных споров необходимо применение и использования института медиации при урегулировании земельного спора. Однако, в сложившихся реалиях, учитывая отсутствие законодательного закрепления обязательного досудебного порядка рассмотрения земельных споров, а также выражения несомненного доверия субъектов земельных правоотношений именно суду, внедрение процедуры медиации ложится на плечи самого медиатора.

1. Земельный кодекс РФ: ФЗ от 25.10.2001 г. // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации): Федер. закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 2010. № 31. Ст. 4162.
3. Колиева А.Э., Коровин И.В. О защите прав землевладельцев, не выявленных при изъятии земельных участков для публичных нужд.// Заметки ученого. 2019. № 3 (37). С 83-87.
4. Худойкина Т.В. Применение посредничества как примирительной процедуры при разрешении правовых споров и конфликтов в России//Социально-политические науки. 2012. № 4 – С.67-70.
5. Малахова А.Л. Применение процедуры медиации при разрешении споров, вытекающих из земельных правоотношений// Сборник научных статей международной научно-практической конференции «Актуальны вопросы применения медиации в различных сферах». № 1. 2018.