

## *Рецензия*

### **Земельный участок как особый объект интересов в исковом производстве**

(рецензия на книгу Г.В. Савенко «Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики». М.: Инфотропик Медиа, 2016. 344 с.)

Автор книги «Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики» – кадастровый инженер, который знает проблемы применения норм земельного законодательства в части межевания земельных участков «не понаслышке». Очевидно, что рецензируемое издание представляет интерес прежде всего для судей, практикующих юристов, берущихся за подобные дела. Поднимаемые автором вопросы, так же, как и действующее в сфере образования земельных участков законодательство, достаточно сложны для лиц, далеких от материи юриспруденции и кадастровой деятельности.

Автором предложено выделение в отдельную группу таких способов защиты, как *земельно-правовые иски*. Анализ всех существенных обстоятельств земельной реформы 1990-х гг., изучение судебной практики за последние 15 лет позволяют, как он полагает, с уверенностью говорить об объективных основаниях для выделения *земельно-правовых исков* в отдельную группу в системе способов защиты вещных прав. Среди земельно-правовых исков выделяются, с одной стороны, *универсальные земельно-правовые иски*. Причем универсальность (всеохватность) такой защиты подчеркивается ее распространением и на объекты землеустройства (территории населенных пунктов, зон с особыми условиями использования и др.), имеющие общие с земельными участками характеристики. С другой стороны, автор выделяет и рассматривает *специальные земельно-правовые иски* как способ защиты прав правообладателей, например в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Г.В. Савенко отмечает, что не ставит перед собой цель рассмотрения всей системы вещных исков. Его внимание сосредоточено на исках о защите прав на земельные участки, спорах в связи с (а) установлением (восстановлением), закреплением и уточнением границ земельных участков (*универсальные земельные иски*); (б) выделом земельных участков в счет земельных долей (*специальные земельные иски*). Еще два иска (в) рассматриваются им в связи с тем, что их предмет находится в определенной зависимости от того, установлены или не установлены границы земельного участка (негаторный иск), или – в случае с иском об установлении сервитута – от того или иного варианта установления «внутренних» границ, в которых сервитут предполагается установить. Существенную, а то и определяющую роль для правильного разрешения споров по искам в случаях (а) и (в) играет заключение кадастрового инженера или землеустроительная экспертиза, а для (б) – проект межевания.

В тесной связи со всеми указанными способами защиты прав находится и рассмотрение автором технических вопросов межевания земельных участков. Поэтому книга Г.В. Савенко, как он сам подчеркивает, является в определенном смысле междисциплинарным исследованием.

Г.В. Савенко показывает условия, при которых стало возможным появление с 1990–2000 гг. земельных исков. Разговор об этом автор начинает с § 2 гл. I, который представляет собой очерк о том, что такое *границы* земельного участка, как они устанавливаются и уточняются. Пожалуй, впервые в юридической литературе индивидуализация земельных участков детально рассматривается с профессиональной позиции кадастрового инженера, с анализом технической стороны межевания земельных участков.

В § 1 гл. II автор показывает то общее, что объединяет три универсальных иска: иск об установлении границ, иск о признании недействительными результатов межевания и иск об исправлении кадастровой ошибки. Возможность защиты прав на объекты землеустройства универсальными земельно-правовыми исками дополнительно подчеркивает, по мнению автора, способность решать разнообразные задачи как частных лиц, так и публично-правовых образований.

В работе достаточно доступно излагаются особенности различных видов существующих сегодня земельных участков (с. 7 – 15), и именно этот раздел книги хотелось порекомендовать к прочтению тем, кто хочет понять, что такое, например, ранее учтенный земельный участок. В то же время название этого параграфа (1.2), как представляется, не совсем удачно. Скорее, это – параграф о видах земельных участков (с позиции законодательства), а не об их классификации (которая, как известно, должна отвечать определенным правилам ее проведения).

В гл. III Г.В. Савенко, отвечая на вопрос о том, что же такое в нашей судебной практике *иск об установлении границ*, показывает, что за одним и тем же названием на самом деле скрываются три иска: 1) иск об установлении границ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка; 2) иск об установлении границ в случае образования земельного участка под объектом недвижимости и, наконец, 3) иск об установлении границ, предназначенный для тех случаев, когда сведения в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) о местоположении границ одного земельного участка препятствует, по мнению истца, установлению-уточнению местоположения границ другого земельного участка.

Автор хорошо знаком с практикой оборота земель сельскохозяйственного назначения, посвятил ему комментарий, две книги и несколько статей. Поэтому выделение им в отдельную подгруппу двух специальных земельных исков выглядит вполне естественным итогом многолетних наблюдений. Первый иск – о признании необоснованными возражений относительно размера и местоположения выделяемого земельного участка и о согласовании местоположения и границ земельного участка (или, что то же самое, – о согласовании проекта межевания). Удовлетворение судом такого иска устраняет препятствия для образования земельного участка путем выдела. Что же касается второго специального иска – о признании незаконным выдела земельного участка в счет земельной доли, то это способ защиты, который используют участники общей долевой собственности тогда, когда участок уже образован путем выдела, однако в процедуре выдела выявлены нарушения закона и, следовательно, прав других собственников. Удовлетворяя такой иск, суд восстанавливает состояние, существовавшее до

нарушения права: земельные доли «возвращаются обратно» в земельный участок, из которого был осуществлен выдел.

В гл. V Г.В. Савенко очень подробно рассматривает вопрос классификации и особенности исправления в судебном порядке кадастровых ошибок. Автор особо подчеркивает, что исправление кадастровой ошибки представляет собой замену одних сведений в ГКН на другие, будь то значение координат характерных (поворотных) точек, вид разрешенного использования или адрес расположения объекта. Следствием исправления только кадастровой ошибки в отношении земельного участка истца не должно быть изменение такой уникальной характеристики земельного участка ответчика, как площадь. Как только возникает вопрос об изменении площади в связи с изменением местоположения границ, то возникает уже спор о праве.

Анализируя в главах VI и VII иски об установлении сервитута и защиту прав с помощью негаторного иска, Г.В. Савенко раскрывает значение досудебного заключения кадастрового инженера, которое зачастую, при условии его «фундированности и объективности» (как он пишет), сразу же «задает в судебном процессе деловой тон». Вообще же такие заключения – явление новое в нашей практике. В определенном смысле они составляют конкуренцию судебной землеустроительной экспертизе, точнее помогают решать все вопросы, требующие специальных профессиональных знаний без обращения к дорогостоящей экспертизе.

В гл. VIII автор обращает внимание на то, что за последние четверть века ни в одну отрасль права не вторгалось такое количество неюридической лексики и технических терминов. Проблема словоупотребления в описательной и мотивировочных частях судебных актов выходит, по мнению Г.В. Савенко, если не на передовую линию, то во всяком случае идет сразу же вслед за поиском подлежащих применению норм права. В § 1 на примере значительного числа текстов судебных актов показаны типичные ошибки словоупотребления при описании технических ситуаций – при установлении границ, пересечении земельных участков, определении значения координат и т.д. Это не лучшим

образом, по мнению автора, сказывается на качественной стороне принимаемых судами решений, языке судебных актов.

Автор посчитал необходимым включить в свое исследование Приложение (словарь), в котором собрал основные понятия и термины, описывающие установление (восстановление), закрепление и уточнение границ земельных участков и объектов землеустройства, используемые при производстве геодезических, картографических и других съемочных работ (межевании), в землеустройстве, а также в кадастровой деятельности. Любой желающий, пишет автор, обратившись к словарю, сможет найти интересующее его слово (понятие), которое отражает разные стадии межевания земельного участка, установления границ объектов землеустройства, отражения результатов межевания в ГКН.

В заключение хотелось бы отметить, что Г.В. Савенко, как представляется, не удалось дать точное, юридически выверенное понятие земельно-правового иска (основной категории его исследования), позволяющее провести четкую границу между земельно-правовым и гражданско-правовым (по поводу земельного участка) иском. Автор пишет, что «дело в том, что не всякий иск о защите прав на земельный участок является *земельно-правовым иском*, т.е. таким, который существует только в конкретной отрасли земельного права (или ее подотрасли) и за ее пределами немыслим» (введение, с. 37 и др.). Хотя дальнейшее прочтение книги позволяет увидеть, какие виды земельно-правовых исков автор выделяет (можно понять логику выделения земельно-правовых исков и, соответственно, разграничения земельно-правового и гражданско-правового иска). В качестве примера автор приводит очевидный факт, что земельно-правовым иском не защищаются права на здания, сооружения, авторские права и иные объекты гражданских прав (с. 38). Здесь уместно вспомнить, что место земельного права в системе права России весьма и весьма спорно, в определенной степени – зыбко, и, несмотря на справедливость выделения земельно-правовых исков как особых способов защиты прав, выбранный Г.В. Савенко подход к определению земельно-правового иска также является шатким.

Также автору надлежит обратить внимание и на основания разграничения двух разновидностей земельно-правовых исков: универсальных и специальных. Буквально в книге написано, что «можно говорить, с одной стороны, об *универсальных* земельно-правовых исках как о способах защиты прав собственников, землевладельцев, землепользователей и даже арендаторов в отрасли земельных отношений в целом, независимо от того, о какой категории земель идет речь. С другой стороны, имеются достаточные основания говорить и о *специальных* земельно-правовых исках как о способах защиты прав правообладателей, но только в рамках уже конкретной подотрасли, в частности в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения» (введение, с. 37 – 38). Почему универсальные иски выделены автором независимо от категорий земель (это один из формирующих признаков таких исков), а при выделении специальных – упоминаются уже подотрасли? Возникает и вопрос: подотрасли чего? Допускаю: отрасли земельного права, но, помимо прочего, здесь другой вопрос: какие подотрасли формируют земельное право? Кстати, даже если признать, что земельное право имеет свои подотрасли, «оборот земель сельскохозяйственного назначения» вряд ли является такой подотраслью.

И, наконец, пожелание Г.В. Савенко в дальнейших своих исследованиях (а то, что они будут, сомнения нет) более тактично вести полемику со своими оппонентами (заочными), избегать употребления, например, таких словосочетаний, фраз, как «околонаучный мусор», «вывод автора похож скорее на концовку сочинения в старшем классе школы», ведь наука – «удел интеллигентов».

**Болтанова Е.С.** доктор юридических наук,  
доцент, профессор кафедры природоресурсного,  
земельного и экологического права  
Национального исследовательского  
Томского государственного университета