

Ахrameева Марина Александровна, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Белгород

Куликова Анастасия Сергеевна, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Белгород

Научный руководитель:
Кравцова Елена Александровна, к.ю.н.,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Белгород

ПРОБЛЕМЫ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

Аннотация: В статье исследуются противоречия, возникающие в судебной практике при признании права собственности на земельные участки: отсутствие документов, кадастровые ошибки и коллизии с публичными интересами анализируются через призму взаимодействия норм земельного и гражданского кодексов. На основе анализа правоприменительных решений автор выявляет системные причины проблем – от исторической фрагментарности данных до двойственной роли государства – и предлагает комплекс мер, направленных на гармонизацию частных и публичных интересов. Работа акцентирует необходимость реформ, сочетающих юридическую точность с восстановительной справедливостью.

Ключевые слова: судебная практика, земельные споры, признание права собственности, приобретательная давность, кадастровые ошибки, публичные интересы, правовая неопределённость.

Земля, будучи не только экономическим ресурсом, но и пространством жизненных укладов, остаётся полем правовых коллизий: суды, сталкиваясь с требованиями о признании собственности, вынуждены балансировать между архаичными нормами и реалиями современного оборота.

Цель исследования – не просто обозначить типичные преграды в судебной практике, а вскрыть их системные корни – от противоречий в законодательстве до кадастрового хаоса, – чтобы предложить решения, трансформирующие конфликт в диалог права и справедливости.

Нормативно-правовая база признания права собственности на землю формируется на основе Конституции РФ, отраслевых кодексов и подзаконных актов, создавая единый механизм защиты вещных прав. Конституция РФ в ст. 36 декларирует право граждан на частную собственность, ограничивая его отсутствием ущерба окружающей среде и нарушением интересов третьих лиц. Это положение отражается в Земельном кодексе, ст. 59, устанавливающей судебный порядок признания права и основания для регистрации, детализированной Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Защита добросовестных владельцев обеспечивается ст. 234 ГК РФ, требующей пятнадцатилетнего открытого владения недвижимостью без оспаривания.



Судебная практика, в частности, Постановление Пленума ВС РФ № 10/22, закрепляет подсудность земельных споров и критерии оценки добросовестности владения, создавая прецедентную базу для нижестоящих судов.

Основные проблемы в судебной практике при признании права собственности на землю выявляют системные противоречия между формальной строгостью закона и хаосом реальных правоотношений [1]. Центральным камнем преткновения становится отсутствие документов: суды, требуя безупречного пакета доказательств, нередко сталкиваются с ситуациями, где вековые владения подтверждаются лишь косвенными уликами – свидетельскими показаниями, архивными справками или даже фотоснимками построек, – но даже эти аргументы, подобно зыбкому песку [2], рассыпаются перед жесткими требованиями ст. 234 ГК РФ. Последняя, устанавливая пятнадцатилетний срок приобретательной давности, превращает добросовестность владения в юридическую головоломку: как доказать «открытость» пользования, если соседи десятилетиями молчаливо признавали границы, а теперь оспаривают их в суде?

Границы участков – ещё один узел противоречий: кадастровые ошибки, словно тени прошлого, искажают реальные очертания земли, порождая споры, где геодезическая экспертиза становится не инструментом истины, а полем битвы за сантиметры. Суды, вынужденные лавировать между техническими погрешностями ЕГРН и эмоциональными претензиями сторон, зачастую принимают решения, которые – парадоксально! – лишь углубляют конфликты, оставляя «висячими» вопросы смежных владений [3, 4]. Не менее остро стоит проблема сроков исковой давности: трёхлетний период, установленный ст. 196 ГК РФ, превращается в ловушку для тех, кто годами не подозревал о нарушении прав – например, при скрытом захвате части участка соседом.

Особую сложность представляют споры с публичными образованиями: государство, выступая одновременно арбитром и заинтересованной стороной, нередко использует правовые лакуны для изъятия земель под «государственные нужды», оставляя собственников один на один с неопределённостью ст. 3 ФЗ № 137-ФЗ. Здесь судебная практика напоминает хождение по лезвию: с одной стороны – попытки защитить частные интересы, с другой – необходимость соблюдать публичный порядок, что зачастую приводит к решениям, где формальная законность превалирует над справедливостью [2]. Всё это рисует картину системы, где каждая проблема – не изолированный случай, а звено в цепи взаимосвязанных коллизий [2, 3].

Причины проблем и пути их решения заключаются в несоответствии между унаследованной правовой неупорядоченностью и современными требованиями точности. Историческая халатность, потеря документов, ветхость архивов и договоров создают правовые провалы, где факт владения теряется в бюрократическом тумане. Кадастровые ошибки, опечатки в координатах и неверные площади парализуют процессы. Претензии третьих лиц, таких как соседи и муниципалитеты, усугубляют конфликты, переводя их из правовой плоскости в эмоциональную, где даже геодезическая экспертиза не всегда способна стать арбитром.

Решения требуют не шаблонов, но стратегической гибкости. Консультация с юристом – не формальность, а необходимость: специалист, как картограф в лабиринте норм, помогает выстроить маршрут от анализа документов (восстановленных через судебные запросы в архивы) до сбора альтернативных доказательств – свидетельских показаний, исторических фотографий, актов о владении постройками [2, 5]. Соблюдение юридических норм – это не слепое следование инструкциям, а искусство предвидения: например, предварительный аудит кадастровых данных с привлечением независимых геодезистов позволяет нейтрализовать ошибки до подачи иска [4]. Даже после победы в суде финальный акт – регистрация права в



Росреестре – требует скрупулёзности: малейшая неточность в решении суда может стать лазейкой для новых споров. Если же суд отказывает – это не тупик, а точка бифуркации: можно устранить недочёты (доказать добросовестность владения через дополнительные свидетельства) и подать иск заново, либо, оспаривая решение в апелляции, вскрыть процессуальные нарушения [5]. Ключ – в системном подходе, где каждая проблема рассматривается не изолированно, а как часть мозаики, требующей одновременно юридической точности, исторической реконструкции и психологической работы с оппонентами – ведь земля, в конечном счёте, это не просто участок, а пространство человеческих судеб.

Таким образом, анализ судебных практик выявил парадокс: формальная строгость земельного законодательства, призванная защитить собственников, зачастую становится инструментом их уязвимости – особенно когда пробелы в документах или кадастровые ошибки перевешивают факт многолетнего добросовестного владения.

Список литературы:

1. Сотникова, Л. В. Актуальные вопросы признания права собственности на земельные участки / Л. В. Сотникова, К. С. Кошман // Приоритетные векторы развития промышленности и сельского хозяйства: материалы IV Международной научно-практической конференции: в 7 т., Макеевка, 15 апреля 2021 года. Том V. – Макеевка: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Донбасская аграрная академия», 2021. – С. 157-160. – EDN CYCWIA.
2. Закарян, А. Г. Признание права собственности на земельный участок: вопросы судебной практики / А. Г. Закарян, Е. Н. Баширина // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2024. – № 1-3 (88). – С. 167-170. – DOI 10.24412/2500-1000-2024-1-3-167-170. – EDN WTTVKK.
3. Ахметьянова, З. А. Ограничения права частной собственности на земельные участки: проблемы правового регулирования и судебной практики / З. А. Ахметьянова // Управление земельными и иными природными ресурсами: проблемы правового регулирования и судебной практики: сборник статей участников Международной научно-практической конференции, Йошкар-Ола, 11–13 октября 2019 года. – Йошкар-Ола: Марийский государственный университет, 2019. – С. 18-25. – EDN CFINUV.
4. Желтяк, Т. П. Признание прав собственности на землю в силу приобретательной давности: вопросы правоприменения / Т. П. Желтяк // Colloquium-Journal. – 2019. – № 16-7 (40). – С. 252-256. – EDN MZWPZD.
5. Моисеева, О. Проблемы признания права собственности на земельный участок / О. Моисеева // Хозяйство и право. – 2014. – № 12 (455). – С. 102-107. – EDN UFERVR.

