**О сущности понятий «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ» и «чересполосица» при формировании земельных участков и их толковании // Власть Закона. 2022. № 4. С. 23 - 35.**

**Аннотация**. В статье исследуются проблемы выявления сущностных особенностей и характеристик понятий вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, получивших закрепление в земельном законодательстве. Эти пространственные недостатки землепользования создают препятствия рациональному использованию и охране земель. Критерием для установления недостатков землепользования и основанием для их устранения должны служить не столько внешнее очертание границ земельного участка, сколько их негативное воздействие на хозяйственную деятельность вновь создаваемых и примыкающих к ним существующих земельных участков. Излагается анализ судебной практики и правотворческой деятельности в исследуемой сфере. В статье дается доктринальное понятие вклинивания и других форм нарушения порядка землепользования. Системно сформированы квалификационные признаки вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

**Ключевые слова:** вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, земельный участок, право собственности, ограничение права собственности, сервитут, схема расположения земельных участков, толкование нормы права, дефинирование.

**Annotation.** The article explores the problems of identifying the essential features and characteristics of the concepts of wedging, interspersing, broken borders, striped lines, which have been enshrined in land legislation. These spatial deficiencies in land use create obstacles to the rational use and protection of land. The criterion for identifying shortcomings in land use and the basis for their elimination should be not so much the external outline of the boundaries of the land plot, but their negative impact on the economic activity of newly created and adjacent existing land plots. The analysis of judicial practice and law-making activity in the studied area is presented. The article gives the doctrinal concept of wedging and other forms of violation of the land use order. Qualification signs of wedging, interspersing, broken borders, and stripes are systematically formed.

**Key words:** wedging, interspersing, broken borders, striped, land, ownership, restriction of ownership, easement, layout of land, interpretation of the rule of law, definition.

Формирование земельных участков предполагает их дальнейшее рациональное использование вновь созданного земельного участка в соответствии с разрешенным видом пользования и исключение негативных последствий для титульных владельцев соседних земельных участков в связи с его формированием. Вместе с тем анализ сложившейся судебной практики[[1]](#footnote-1) и позиций некоторых федеральных органов государственной власти[[2]](#footnote-2) свидетельствуют о том, что отсутствие четкого представления о сущности вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы и их законодательного закрепления создает проблемы для обеспечения единообразия судебной и иной правоприменительной практики.

Согласно п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ «образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами».

Как следует из текста закона, вклинивание земельного участка, создающее в следствие этого препятствия для рационального использования других земельных участков, в том числе непосредственно к нему прилегающих, представляет собой прямое нарушение ЗК РФ (п. 6 ст. 11.9). Поскольку понятия «вклинивание» и «вкрапление» не получили нормативного закрепления[[3]](#footnote-3), они нуждаются в уточнении с учетом особенностей правового регулирования отношений собственности на земельные участки. В этой связи представляет определенный интерес складывающаяся судебная и арбитражная практика.

В этой связи очевидна необходимость осуществления доктринального толкования норм земельного и гражданского законодательства, содержащих названные правовые категории, судебной и арбитражной практики по спорам, связанных с вклиниванием земельных участков при их формировании, а также законопроектной работы Государственной Думы РФ. В современной науке субъективное измерение неявно присутствует в каждой научной модели или теории[[4]](#footnote-4). При определении сущности толкования нормы права мы исходим из того, что оно состоит из определенного мыслительного процесса, который заключается в «уяснении смысла (содержания) норм права», а также его результат, «который фиксируется в совокупности языковых высказываний, отражающих содержание права»[[5]](#footnote-5).

В первом параграфе «Проблемы терминологии» третьей главы Новейшего учения о толковании[[6]](#footnote-6) профессор В.Г. Ротань совершенно справедливо отмечает, что, при толковании нормативного текста субъект толкования обнаруживает в них положения, которые Р.ф. Иеринег называл «сырой материал закона»[[7]](#footnote-7). Устранение недостатков законотворческой деятельности может быть осуществлено, в определенной степени, посредством токования положения нормативного акта, либо последующего его совершенствования.

Одним из направлений совершенствования действующего законодательства является придание определенности понятийному аппарату (дефинициям), используемым в закрепленных в законе правилах поведения. Предписания-дефинициисодержат определения правовых понятий, имеют общеобязательное значение и должны обязательно учитываться при толковании регулятивных и охранительных норм. Дефиниции – это нормы права, обладающие констатирующим характером[[8]](#footnote-8). Необходимо различать законодательные дефиниции (основанные на нормативных актах), вытекающие из судебной практики (судебных решений) и доктринальные (предлагаемые учеными или научными школами). Дефиниции, как и правила поведения, абстрактны и воздействуют на неопределенный круг лиц. Ключевой задачей констатации определенных юридических явлений является разъяснение понятий, используемых в законодательных актах.

Необходимость совершенствование содержания ст. 11.9 Земельного кодекса РФ подтверждается складывающейся судебной практикой. Нормы гражданского и земельного законодательства, регулирующие порядок формирования, пределы и ограничения права пользования земельными участками, должны быть максимально определенными и исключать их расширительное толкование. Отсутствие ясности в терминологии приводит к проблемам формирования единообразной правоприменительной практики.

Так, Арбитражный суд Московского округа при рассмотрении кассационной жалобы ООО «Нежинское» на решение от 31 января 2019 года Арбитражного суда города Москвы и на постановление от 27 июня 2019 года Девятого арбитражного суда по делу № А40-229832/18 по заявлению ООО «Нежинское» об оспаривании решения к Росимуществу установил, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию и вкрапливанию. «Суды обоснованно отметили, что невзирая на отсутствие в законодательстве определений понятий "вклинивание", "вкрапливание", "изломанность границ", "чересполосица", судебной практикой по земельным спорам были выработаны позиции относительно данных понятий».[[9]](#footnote-9)

В частности Девятый арбитражный апелляционный суд в своем постановлении отметил, что «в результате вклинивания остается узкая полоса между исходным и образуемым земельными участками, что является ухудшением конфигурации измененного земельного участка». Нарушение п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ в форме вклинивания Девятый арбитражный апелляционный суд усмотрел в том, что часть земельного участка имела узкую вытянутую форму, с трех сторон окруженную другим земельным участком. Это обстоятельство, по мнению суда, будет лишать возможности рационально использовать такой земельный участок, в том числе передавать в пользование третьим лицам [[10]](#footnote-10).

Более определенно относительно сущности понятий «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» с целью устранения правовой неопределенности высказался в 2021 году Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа[[11]](#footnote-11). В своем решении суд отметил, что «вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, как пространственные недостатки землепользования, создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают в ряде случаев необоснованное дробление участков, ухудшают их конфигурацию, затрудняют использование техники и пространственную организацию земельного участка и расположения объектов недвижимости на нем». При этом суд в мотивировочной части дал следующие характеристики каждому пространственному нарушению землепользования:

«**вклинивание**» - расположение отдельных частей земельного участка вглубь другого земельного участка (с уходом внутрь) и создающих неудобства в организации территории обоих земельных участков;

«**вкрапливание**» - расположение внутри границ земельного участка, принадлежащего одному землепользователю, другого земельного участка, принадлежащего другому землепользователю;

**«изломанность границ»** - специфическая конфигурация границ земельного участка (расположение поворотных точек границ), проявляющаяся в изломах и изгибах по линии границы земельного участка, несогласующихся с рельефом и другими природными факторами, в том числе противоречащая требованиям борьбы с эрозией почв;

«**чересполосица**» - расчлененность землепользования на несколько обособленных земельных участков, разделенных друг от друга землями других землепользователей.

Суд вполне обосновано указывает, что наличие чересполосицы создает взаимное неудобство в использовании землепользований, между которыми она существует, приводит к необходимости сообщения через земельные участки других собственников, ухудшению условий управления производством, росту ежегодных издержек производства и снижению его эффективности. Вклинивание и изломанность границ создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории земельного участка, вызывают дробление участков, ухудшают их конфигурацию, что затрудняет использование техники, приводит к выводу земель из гражданского оборота.

Помимо этого суд отмечает, что к **недостаткам землепользования при вкрапливании** одного земельного участка в другой относятся необходимость осуществления встречных переездов, увеличение транспортных расходов, отсутствие доступа к объектам недвижимости, расположенным на вкрапливаемом участке, что подразумевает при эксплуатации землепользования, являющимся вкрапливаемым, необходимость использования территории смежного землепользования, приводит к возникновению сервитутов и другим отрицательным последствиям.

Наличие в местоположении границ земельного участка **признаков вкрапливания** затрудняет доступ людей, техники и транспортных средств на земельный участок, т.к. такой земельный участок не имеет прямого доступа к землям общего пользования (улицам, проездам). Для обеспечения доступа к вкрапленным земельным участкам необходимо установление частного или публичного сервитута.

Проблемы вклинивания и вкрапливания земельных участков в 2022 году стали предметом обсуждения в Государственной Думе РФ. Законодательное собрание Ямало-Ненецкого автономного округа внесло в Государственную Думу РФ проект федерального закона № 221206-8 «О внесении изменения в статью 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации»[[12]](#footnote-12) путем ее дополнения пунктом 6-1 следующего содержания:

«Для целей настоящего Кодекса:

**под вклиниванием** понимается местоположение частей границ земельного участка, уходящих вглубь границ смежного земельного участка или смежных земельных участков, препятствующее рациональному использованию и охране земель;

**под изломанностью границ** понимается местоположение земельного участка, при котором образуется большое количество характерных точек границ такого земельного участка, препятствующее рациональному использованию и охране земель;

**под вкрапливанием** понимается расположение в границах земельного участка, принадлежащего одному лицу, земельного участка или земельных участков, принадлежащих иным лицам, обеспечение прохода или проезда к которым препятствует рациональному использованию и охране земель;

**под чересполосицей** понимается местоположение границ смежных земельных участков, при котором образуются разрывы между границами таких земельных участков шириной до пяти метров, препятствующее рациональному использованию и охране земель.».

Совет Государственной Думы РФ принял решение включить этот проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2023 года и рассмотреть Государственной Думой в первом чтении в январе 2023 года.

В пояснительной записке к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 119 Земельного кодекса Российской Федерации» отмечается, что, что согласно пункту 1.6 целевой модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации[[13]](#footnote-13) предусмотрен показатель – доля принятых решений об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – схема) в общем количестве таких заявлений. Значение данного показателя к началу 2021 года должно составлять не более 5% отказов. По сведениям Росреестра, фактическое значение показателя на 01 января 2021 года составило 10,4% отказов.

Анализ причин, послуживших основаниями для принятия органами публичной власти решений об отказе в утверждении схем, показал, что около 50% случаев образования земельных участков по представляемым на утверждение схемам приводило к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ и чересполосице.

Отсутствие законодательного закрепления определения сущности этих понятий влечет за собой при образовании земельных участков следующие негативные последствия:

- неоднозначное толкование и трудности в правоприменительной практике;

- предоставляет органам публичной власти широкие дискреционные полномочия чиновников при принятии управленческих решений, основанных на субъективном характере оценки соответствия образуемых земельных участков установленным требованиям;

- создаёт риски необоснованных отказов гражданам при образовании земельных участков, в том числе перераспределении земель в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы.

Предложенные законодателем определения безусловно являются верным шагом на пути формирования единообразной судебной и иной правоприменительной практики. Вместе с тем они продолжают содержать некоторые элементы неопределенности и нуждаются в некоторых уточнениях.

Согласно словарю русского языка **вклинивание** (вклиниться) означает «войти клином узкой полосой во что-либо»[[14]](#footnote-14). Применительно к землепользованию вклинивание представляет собой формирование земельного участка, имеющего форму клина или узкой полосы с его частичным проникновением внутрь другого земельного участка, либо разделяющий собой другие земельные участки, принадлежащие одному собственнику, либо иным лицам, имеющим общий хозяйственный интерес. При этом вклинивание, как предпосылка к нарушению субъективного права собственности других лиц, должно создавать ограничения и иные неудобства в эксплуатации соседнего (соседних) участков и препятствовать их рациональному использованию.

***Признаки вклинивания как правового нарушения и пространственного недостатка землепользования:***

- препятствуют рациональному использованию земельных участков, расположенных по соседству и примыкающие к клину;

- приводит к необоснованному дроблению и ухудшению конфигурации измененного земельного участка;

- создает ограничения и иные препятствия в рациональной эксплуатации соседнего (соседних) земельных участков, осуществления на нем эффективной хозяйственной деятельности;

- исключает возможность использование клиновидного земельного участка в соответствие с его целевым назначением.

**Вкрапление (вкрапливание)**, в свою очередь, означает «войти, включиться во что-либо, куда-либо в виде отдельных крапин, частей»[[15]](#footnote-15). Применительно к землепользованию вкрапление можно рассматривать как расположение незначительного по объему одного земельного участка внутри другого земельного участка, либо расположенного в окружении нескольких земельных участков, принадлежащих одному собственнику либо лицам, имеющим общие хозяйственные интересы. При этом вкрапленный земельный участок создает препятствия для рационального пользования находящегося в непосредственной близости земельного участка (земельных участков). Вкрапление в виде небольшого по размеру земельного участка может иметь место как внутри отдельно взятого земельного участка, так и на стыке нескольких земельных участков.

Вклинивание и вкрапление следует рассматривать как пространственные недостатки формирования земельных участков, которые препятствуют рациональному использованию земельных участков, расположенных по соседству с земельными клинами и (или) земельными вкраплениями и имеющие общие границы.

**Признаки вкрапливания одного земельного участка как пространственного недостатка и нарушения землепользования:**

- необходимость осуществления встречных переездов;

- увеличение транспортных расходов;

- отсутствие доступа к объектам недвижимости, расположенным на вкрапливаемом участке;

- необходимость использования территории смежного земельного участка при эксплуатации вкрапливаемого участка;

- необходимость установления сервитутов;

- нерациональный размер землепользования – несоответствие конфигурации земельного участка его производственному назначению;

- незначительный по размеру, что препятствует его эффективное использование в соответствии с целевым назначением;

- другие отрицательные последствия.

Земельный участок, подпадающий под понятие вклинивание, не может использоваться по целевому назначению, в том числе для строительства капитальных зданий и сооружений, если невозможно обеспечить минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков должен составлять не менее 3 м. При образовании земельного участка необходимо, чтобы сформированный земельный участок мог использоваться в соответствии с его целевым назначением с учетом характера и особенностей прилегающих территорий.

**Под вклиниванием *предлагается понимать*** формирование земельного участка, имеющего форму клина или узкой полосы с его частичным проникновением внутрь другого земельного участка, либо разделяющий собой примыкающие к нему другие земельные участки, принадлежащие одному собственнику, либо иным лицам, имеющим общий хозяйственный интерес, которое вызывает ограничения и создает иные препятствия для эффективной эксплуатации соседнего (соседних) земельного (земельных) участков, их рационального использования и охраны земель.

***Наличие факта вклинивания, вкрапления и чересполосицы должно подтверждаться следующими обстоятельствами:***

- клин препятствует рациональному использованию земельных участков, расположенных по соседству и примыкающие к нему;

- клин создал ограничения и иные препятствия для рациональной эксплуатации соседних земельных участков, осуществления на нем эффективной хозяйственной деятельности;

- формирование клина исключает возможность эффективного использование такого земельного участка в соответствие с его целевым назначением;

- формирование клина создает препятствия к проезду по дороге на участки соседей, приводит к перекрытию доступа к примыкающим земельным участкам;

- постановка на кадастровый учет земельного участка клиновидной формы и незначительного по площади приводит к необоснованному дроблению и ухудшению конфигурации измененного земельного участка, а также возможной чересполосице, что препятствует рациональному использованию и охране земель;

- клин вызвал правовую необходимость установления сервитута на часть его земельного участка в целях доступа к соседним земельным участкам.

В конечном счете толкование, в том числе доктринальное, имеет своей целью обеспечить законность в правоприменительной и в целом правореализационной деятельности, повышение эффективности правового регулирования, обеспечение и защиту прав и законных интересов граждан.[[16]](#footnote-16) В силу принципа разделения властей решения судов должны быть только приложением к правовым нормам, носящим общеобязательный характер, при оценке содержания спорных правоотношений, составляющих предмет судебного разбирательства[[17]](#footnote-17).

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

*Иеринг Р.ф.* Избранные труди. В 2 т. Т. II. – СПб.: Юридический Центр Пресс, 2006. – 547 с.

*Камышанский В.П., Руденко Е.Ю.* Толкование гражданско-правовых актов: учеб. пособие / В.П. Камышанский, Е.Ю. Руденко. – Краснодар: КубГАУ, 2021. – 84 с.

*Капра Ф., У Маттеи.* Экология права. На пути к правовой системе в гармонизации с природой и обществом. М., СПб. Издательство Института Гайдара. 2021. 328 с.

*Монтескье Ш.* О духе законов и об отношениях, в которых законы должны находиться к устройству каждого правления, к нравам, климату, религии, торговле и т.д. СПб.: Альфарет, 2011. 800 с.

1. *Николаева С.* Нормы дефиниции: понятие и принципы //<https://fb.ru/article/268043/normyi-definitsii-ponyatie-i-rintsipyi?ysclid=lbxbc1ma37756718254>

*Ротань В.Г.* Новейшее учение о толковании (по материалам гражданского и других отраслей права): монография / В.Г. Ротань, О.Е. Сонин, Ю.В. Черткова; руководитель авторского коллектива и ответственный редактор В.Г. Ротань. – Симферополь: 2019. – 792 с.

Словарь русского языка: В 4-х т. / АНСССР, Ин-т рус. яз.; Под ред. А.П. Евгеньевой. – 2-е изд., испр. И доп. – М.: Русский язык, 1981. Т. 1. А-Й. 1981. 698 с.

*Черданцев А.Ф.* Толкование советского права. – М.: Юридическая литература, 1979. 168 с.

1. Например, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2020 № 12АП-943/2020 по делу № А12-30854/2019, апелляционное определение Кемеровского областного суда от 03.07.2018 по делу № 33-6567/2018, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.10.2018 № Ф01-4026/2018 по делу № А43-30952/2017, решение Ленинского районного суда города Иваново от 14.02.2020 по делу № 2а-360/2020, решение Шигонского районного суда (Самарская область) от 29.03.2021 по делу № 2А-187/2021. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: письма Росреестра от 28.09.2020 № 13-3521-АБ/20, от 01.10.2020 № 13-8646-АБ/20, от 01.12.2020 № 13-00437/20, письмо Минэкономразвития России от 06.04.2009 № Д 23-902. [↑](#footnote-ref-2)
3. Черданцев А.Ф. Толкование советского права. – М.: Юридическая литература, 1979. С. 5-6. [↑](#footnote-ref-3)
4. Капра Ф., У Маттеи. Экология права. На пути к правовой системе в гармонизации с природой и обществом. М., СПб. Издательство Института Гайдара. 2021. С. 56 [↑](#footnote-ref-4)
5. Черданцев А.Ф. Толкование советского права. – М.: Юридическая литература, 1979. С. 5-6. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ротань В.Г. Новейшее учение о толковании (по материалам гражданского и других отраслей права): монография / В.Г. Ротань, О.Е. Сонин, Ю.В. Черткова; руководитель авторского коллектива и ответственный редактор В.Г. Ротань. – Симферополь: 2019. – С. 45-46 (792 с.) [↑](#footnote-ref-6)
7. Иеринг Р.ф. Избранные труди. В 2 т. Т. II. – СПб.: Юридический Центр Пресс, 2006. – С. 358. [↑](#footnote-ref-7)
8. См. более подробно: Николаева С. Нормы дефиниции: понятие и принципы // <https://fb.ru/article/268043/normyi-definitsii-ponyatie-i-rintsipyi?ysclid=lbxbc1ma37756718254> [↑](#footnote-ref-8)
9. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17 октября 2019 г. по делу № А40-229832/18. [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 июня 2019 г. N 09АП-14821/2019 по делу № А40- 229832/18. [↑](#footnote-ref-10)
11. Решение Арбитражный суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Дело № А75-8154/2021 от 2 сентября 2021 года г. Ханты-Мансийск [↑](#footnote-ref-11)
12. https://sozd.duma.gov.ru/bill/221206-8?ysclid=lbv46ywumr834374145 [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации» // https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_212324/f62ee45faefd8e2a11d6d88941ac66824f848bc2/?ysclid=lbxf4k12dy921076858. [↑](#footnote-ref-13)
14. Словарь русского языка: В 4-х т. / АНСССР, Ин-т рус. яз.; Под ред. А.П. Евгеньевой. – 2-е изд., испр. И доп. – М.: Русский язык, 1981. Т. 1. А-Й. 1981. С. 180. [↑](#footnote-ref-14)
15. Словарь русского языка: В 4-х т. / АНСССР, Ин-т рус. яз.; Под ред. А.П. Евгеньевой. – 2-е изд., испр. И доп. – М.: Русский язык, 1981. Т. 1. А-Й. 1981. С. 180. С. 181. [↑](#footnote-ref-15)
16. Камышанский В.П., Руденко Е.Ю. Толкование гражданско-правовых актов: учеб. пособие / В.П. Камышанский, Е.Ю. Руденко. – Краснодар: КубГАУ, 2021. - С. 6. [↑](#footnote-ref-16)
17. Монтескье Ш. О духе законов и об отношениях, в которых законы должны находиться к устройству каждого правления, к нравам, климату, религии, торговле и т.д. СПб.: Альфарет, 2011. С. 156. [↑](#footnote-ref-17)