

УДК 349.41

ОСОБЕННОСТИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

А.И. Пильгуй

магистрант 3 курса Академия права и Национальной Безопасности

ЧОУВО «Южный университет (ИУБиП)»

e-mail: Pilgui.axinyaivan@yandex.ru

Аннотация: В статье рассматриваются основания прекращения права собственности с учетом юридических предпосылок и условий, необходимых для прекращения такого права связи с нарушением земельного законодательства

Ключевые слова: земельный участок, право собственности, гражданский оборот, прекращение права собственности, самовольная постройка, порча земли, юридические последствия.

FEATURES OF TERMINATION OF OWNERSHIP OF LAND FOR VIOLATION OF LAND LEGISLATION

A.I. Pilguy

Abstract: The article considers the grounds for the termination of the property right, taking into account the legal prerequisites and conditions necessary for the termination of such a right in connection with the violation of land legislation

Keywords: land, ownership, civil turnover, termination of ownership, unauthorized construction, damage to land, legal consequences.

В наши дни земля является объектом сложным и комплексным, у которого есть природная, экономическая и социальная ценность.

Правовое регулирование вопросов, которые связаны с нарушениями земельного законодательства в Российской Федерации, имеет межотраслевой характер. Основаниям, по которым может быть прекращено право собственности на землю, российская гражданско-правовая наука уделяет гораздо меньше внимания, в отличие от исследований оснований и способов приобретения права собственности. Однако, несмотря на это, до сих пор идут

дискуссии относительно соотношения понятий «основания» и «способы» прекращения права собственности.

Прекращение права собственности означает не что иное, как прекращение соответствующего конкретного правоотношения. С точки зрения Н.С. Филимонова, прекращение правоотношений может быть окончательным и условным. По мнению автора, окончательное прекращение правоотношения имеет место тогда, когда происходит исчезновение права лица из гражданского оборота, как, например, прекращение права пожизненного владения со смертью владельца. Если же прекращение права у одного лица, породило его у другого, то оно не исчезло из гражданского оборота, изменилось лишь юридическое отношение [5. С. 62].

При этом, автор рассматривает прекращение правоотношений и, следовательно, соответствующих субъективных прав, с точки зрения гражданского оборота. Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «прекращение юридического отношения между лицами происходит тогда, когда разрывается связь между его элементами, вследствие устранения субъекта, уничтожения объекта, нарушения соответствия между правом и обязанностью». В качестве примера он приводил оставление вещи на произвол, отказ от наследства и другие способы [7. С. 122].

В соответствии со ст. 44 Земельного кодекса РФ - право собственности на земельный участок прекращается принудительно:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

а) использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

б) порче земель;

в) невыполнении обязанностей по рекультивации земель, других обязательных мероприятий по коренному улучшению земель и охране почв;

г) невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

д) неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.

е) создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, установленных решением о сносе такой постройки в установленные сроки, или приведении ее в соответствие с предъявляемыми требованиями [2].

Следует отметить, что при прекращении права собственности лицо больше не обладает законной вероятностью осуществлять по своему усмотрению и в своем интересе правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом, которое принадлежало ему ранее.

В настоящее время определение понятия прекращения права собственности строится с учетом юридических предпосылок и условий, необходимых для прекращения права, а также тех юридических последствий, которые влечет за собой прекращение указанных правоотношений. Представляется, что когда происходит принудительное прекращение права собственности на земельный участок, то правовая связь между собственником и участком становится безвозвратно потеряла, так как были применены меры государственного принуждения.

Таким образом, прекращение права собственности помимо воли - это закрепленная гражданским законодательством конкретная совокупность юридических оснований, которые предусматривают не только наиболее полный список случаев, когда изымаются вещи у собственника в одностороннем порядке, но и единую систему, которая гарантирована законом и обеспечивает надлежащую компенсацию собственнику убытка в полном объеме.

Полагаем, что под прекращением права собственности на земельные участки следует понимать результат воздействия определенных юридических фактов на правоотношения собственности на землю, направленный на переход права собственности на объект гражданских прав от одного субъекта к другому.

По мнению Романова В.И., прекращение права собственности - это «совокупность юридических и фактических действий, с которыми законодательство связывает утрату права собственности». В данном случае автор рассматривает прекращение права собственности не как результат, а как процесс [5. С. 32].

Необходимо отметить, что основаниями прекращения права собственности, как известно, выступают юридические факты, т.е. «обстоятельства, с которыми нормативные акты связывают какие-либо юридические последствия: возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений».

Наиболее подробно основания и способы прекращения права собственности исследованы Чубаровым В.В. Он полагает, что право собственности прекращается в связи с наступлением различных юридических фактов, имеющих различное значение для правоотношения собственности, подобно тому, как при приобретении права собственности различные правопорождающие юридические факты играют различную роль в его возникновении [6. С. 54].

Одни юридические факты, по мнению автора, только подготавливают «почву» для прекращения субъективного права собственности, создают для этого реальную, конкретную вероятность (например, договор купли-продажи имущества). С другими юридическими фактами непосредственно связывается прекращение права собственности (например, государственная регистрация перехода права собственности).

Последние юридические факты и являются основаниями прекращения права собственности, так как именно с их наступлением возникает

конкретная вероятность прекращения права собственности определенного лица на соответствующее имущество. Таким образом, автор дает на наш взгляд верное определение способов прекращения права собственности, под которыми понимает юридические факты, с которыми связывается прекращение права собственности у конкретного лица на индивидуально-определенную вещь.

Рассматривая институт прекращения права собственности в объективном смысле сквозь призму телеологического подхода, то есть достижения цели прекращения прав, мы полагаем, что законодатель, устанавливая основы правового регулирования прекращения права собственности на земельный участок, закрепляет возможность использования императивных методов решения социальных задач и достижения публичной цели.

Следует отметить, что принудительное прекращение права собственности противоречит самой концепции права частной собственности и имеет дыры в правовом регулировании, которые позволяют органам публичной власти решать политические и публичные задачи в обход общественным и частным интересам.

Прекращение права собственности на земельный участок происходит в результате действий, с которыми закон связывает вероятность (усмотрение) и обязанность (принуждение) прекращения указанного права. В связи с этим все основания прекращения права собственности на земельный участок могут быть классифицированы на: позволяющие юридические факты и, принуждающие (обязывающие) юридические факты.

В качестве результата данных юридических фактов имеет место прекращение существования права в принципе либо его переход к другому субъекту.

На наш взгляд, при исследовании оснований и способов прекращения права собственности на земельный участок, прежде всего, следует обозначить субъекты, наделенные данным правом.

Такие субъекты можно классифицировать по различным основаниям, мы же предлагаем прибегнуть к общеизвестной в теории права классификации, разделив субъектов права собственности по формам собственности на три вида:

- а) частные лица (граждане; юридические лица);
- б) Российская Федерация, ее субъекты;
- в) муниципальные образования.

У норм земельного права есть преимущество по отношению к нормам гражданского права, тогда, когда право собственности прекращается независимо от воли собственника, как правило, имеется ввиду принудительный порядок.

При предоставлении земельного участка юридическим лицам, учредителями которых являются государство или муниципальное образование, публичные образования не перестают быть собственниками переданного имущества.

Земельный кодекс РФ разграничил государственную собственность на землю между самой Российской Федерацией и ее субъектами.

Гражданский кодекс Российской Федерации закрепляет правовое регулирование оснований прекращения права собственности в главе 15.

В ст. 235 ГК РФ, в частности, установлены основания прекращения права собственности, которые условно можно разделить на две группы:

- основания на которых происходит добровольное прекращение права собственности или, когда не оказывает воздействие воля со стороны третьего лица;
- основания на которых происходит принудительное прекращение права собственности, т.е. когда иное лицо имеет желание и имеет законное право на прекращение права собственности у собственника [1].

Что же касается земельного законодательства, то оно при буквальном толковании ст. 44 Земельного кодекса РФ не дает вероятности разделить основания прекращения права собственности на землю на указанные выше

две группы. Если первая группа оснований в статье 44 ЗК РФ усматривается (в частности имеются в виду такие основания прекращения права собственности как отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам и отказ от права собственности), то о принудительном прекращении права собственности в общей норме земельного кодекса РФ ничего не говорится [4. С. 454].

Необходимо отметить, что земельное законодательство в исследуемой сфере социальных отношений претерпело изменения. Анализируемая нами редакция общей нормы о прекращении права собственности на земельные участки была внесена в земельный кодекс РФ Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ [3]. Ранее действующая редакция земельного кодекса РФ практически дублировала положения ГК РФ и позволяла следовать делению всех оснований прекращения права собственности на указанные выше две группы.

Прекращение права собственности одного лица влечет за собой его возникновение у другого субъекта, но далеко не всегда право собственности возникает у публично-правового образования.

В ряде специально оговоренных в законе случаев право собственности может возникать и у частного лица.

2) Прекращение права собственности (иных вещных или обязательственных прав) на земельный участок, как санкция за земельные правонарушения. В отличие от всех остальных случаев здесь имеет место не регулятивное, а охранительное правоотношение.

Как отмечалось выше, в основе правопрекращающих юридических фактов могут лежать как действия по распоряжению вещами, так и события. Специфическое место среди способов определения судьбы земельного участка занимает его отчуждение. Данный способ является разновидностью добровольного основания прекращения права собственности на земельный участок. В то же время такой участок может отчуждаться и в случаях, предусмотренных законом, помимо либо независимо от воли собственника,

например, в связи с неосуществлением собственником права по распоряжению земельным участком, который не может принадлежать правообладателю.

Определенные признаки, когда прекращается право граждан на участок подразделяются на группы, отталкиваясь от юридических фактов, которые лежат в основе правоотношения. Так, к событиям, являющимся основаниями прекращения прав граждан, относится смерть гражданина - собственника.

К числу правомерных действий субъектов прав на землю, прямо направленных на прекращение этих прав, относятся добровольный отказ, а также отчуждение земельного участка. Добровольный отказ гражданина от земельного участка возможен, если при этом не ущемляются права и законные интересы других граждан, например членов семьи, лиц, ведущих совместно с ним личное подсобное хозяйство.

Основаниями прекращения прав граждан на землю могут быть правомерные действия третьих лиц по отношению к субъектам прав на землю. К ним можно отнести: изъятие (выкуп) земель для государственных и социальных надобностей.

Совершенно справедливо, на наш, взгляд в литературе отмечается, что изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд не следует смешивать с принудительным прекращением собственности на земельный участок.

Под принудительным прекращением следует понимать меру ответственности, а под принудительным изъятием меру, которая направлена на то чтобы решить государственные или муниципальные нужды.

Возможно прекращение права собственности, когда лишают права на участок, путем исключения активного субъекта против его воли из правоотношения. Решением суда по гражданскому делу определяется, кому в чей на самом деле земельный участок.

У суда в гражданском судопроизводстве есть ограничения в вероятностях по лишению права. Возможно бесповоротное прекращение

самого земельного правоотношения, например, в случае гибели земельного участка.

Следовательно, право частной собственности на участок может прекращаться только в том случае, если это прямо закреплено законом, как добровольный, так и принудительный порядок.

Когда право прекращается в принудительном порядке в независимости от того какие были условия договора и какие формы собственности осуществляется в случаях, которые закреплены законом, в отличие от отказа по собственной воле. Есть ряд оснований, по которым право собственности прекращается независимо от того какая воля собственника, как определенная санкция.

К принудительному прекращению права собственности на земельный участок относится, когда происходит взыскание земельного участка обязательствам его собственника, которое допускается на основании судебного решения в порядке его исполнения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // Собрание законодательства РФ. –1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ(ред. от 02.08.2019) //Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Федеральный закон от 31.12.2014 N 499-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 1 (часть I). – Ст. 52.
4. Воротилина Ю.А. Значимость и перспективы развития электронно-правовой среды в земельных правоотношениях // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2018. – № 1.– С. 454-459.
5. Романов В.И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления // Марийский юридический вестник. – 2015. – Вып. 4.
6. Чубаров В.В. Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения // Журнал российского права. – 2015.– № 9.
7. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. – М.: Статут, 2005.