

УДК 342

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Бокова А.Г.

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

Хмель И.В.

к. филос.наук, доцент

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

willhunter@yandex.ru

Научный руководитель: Махотенко М.А.

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

e-mail: mahotenko@iubip.ru

Аннотация: Статья посвящена анализу правового регулирования прекращения права собственности на земельный участок в России. В статье обозначены субъекты права собственности на земельные участки, а также отражены основания прекращения права собственности на земельные участки.

Ключевые слова: земельный участок, целевое использование земель, прекращение права собственности.

COMPULSORY TERMINATION OF OWNERSHIP OF LAND PLOTS

Bokova A. G.

Khmel I. V.

Abstract: The article analyzes the legal regulation of termination of ownership of land in Russia. The article identifies the subjects of ownership of land plots, and also reflects the grounds for termination of ownership of land plots.

Keywords: land plot, intended use of land, termination of ownership.

В силу сложившихся политико-правовых и социально экономических реалий вопрос о праве собственности на земельные участки и его прекращении представляется весьма актуальным в жизни общества и государства. Односторонний подход к значению законодательного регулирования прекращения права собственности на земельные участки в России не соответствует социальной справедливости, что в значительной

степени влияет на правоприменительную практику. Кроме того, данной проблематики в России предопределяется исторически сложившейся значимостью земли как ведущего цивилизационного фактора российской государственности [1]. В этой связи особое внимание к государственно-правовому регулированию прекращения права собственности на земельные участки на современном этапе определяется возросшей практической значимостью усовершенствования российского законодательства в данной сфере правовой действительности.

Право частной собственности, включая право собственности на землю, признается и гарантируется Конституцией Российской Федерации [2]. В тоже время право собственности не является абсолютным, а возможность использовать земельный участок по усмотрению собственника (вплоть до уничтожения земельного участка как вещи) – неограниченным [3].

При нарушении земельного законодательства собственником либо пользователем земельного участка права последнего могут быть прекращены в принудительном порядке. Закрепление законодателем оснований прекращения прав на земельные участки является гарантией реализации собственниками и пользователями участков своих прав и обязанностей, а также возможностью обеспечить интересы государства в случаях, когда земля необходима для государственных или муниципальных нужд или правообладатель не исполняет требования земельного законодательства.

Среди оснований прекращения прав на земельные участки гражданское и земельное законодательство предусматривают принудительное прекращение права собственности, иных вещных прав на земельные участки. Действия органов публичной власти, направленные на изъятие земельных участков, могут производиться как в отношении добросовестных правообладателей земельных участков (примером могут служить изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд или реквизиция), так и в отношении недобросовестных – ввиду ненадлежащего

использования. В этом случае прекращение права на земельный участок выступает в качестве санкции за допущенное земельное правонарушение.

Судебная практика выявила пробел в земельном законодательстве. Если в отношении землевладельцев, пользователей и арендаторов земельных участков, т. е. лиц, не являющихся собственниками земельных участков (ст.45-47 Земельного кодекса РФ), предусмотрена возможность прекращения их прав на землю при несоблюдении обязанностей по использованию и охране земельного участка в принудительном порядке по правилам ст.54 Земельного кодекса РФ, то в отношении собственника земельного участка такой механизм в Земельном кодексе РФ не определен.

Соблюдение целевого назначения земельного участка при его использовании – главная обязанность участников земельных отношений. Следует отметить, что терминологическая категория «целевое назначение» используется не только в тексте Земельного кодекса РФ, но и в ряде других нормативно-правовых актов, хотя и не имеет своего четкого нормативного определения. Например, согласно ст. 8.8 КоАП РФ установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению. Гражданский кодекс РФ в ст. 285 рассматривает использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением в качестве основания прекращения права собственности на него. Отсутствие четкого законодательного закрепления определения «целевое назначение» порождает многочисленные спорные ситуации в судебной практике. Анализируя действующее законодательство, разграничивают добровольное и принудительное прекращение права собственности на земельный участок. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок, в частности, определяется, как «установленная судом возможность для собственника пользоваться правомочиями в отношении принадлежащего ему участка». При этом собственник утрачивает способность совершать в отношении земельного участка какие-либо действия по своему усмотрению. Другими словами, при

принудительном прекращении права собственности на земельный участок происходит безвозвратная потеря правовой связи между собственником и земельным участком в результате применения мер государственного принуждения.

Статьями 284, 285 ГК установлено, что земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течении трех лет, если более длительный срок не установлен законом, а также в случае, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земель, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

В ст. 286 ГК РФ установлена процедура изъятия участка земли у его собственника в связи с его ненадлежащим использованием. Однако данная норма не содержит четко определенного порядка осуществления процедур прекращения права собственности. Представляется верным, что для устранения данного пробела необходимо внести соответствующие изменения в ГК РФ, которые будут регулировать порядок принудительного прекращения права собственности на землю на основании решения суда. При этом средства от продажи этого участка с торгов должны быть возвращены бывшему собственнику участка за вычетом расходов на его реализацию. С целью устранения пробела в земельном законодательстве необходимо разработать проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации». Этим проектом предлагается дополнить Земельный кодекс новой статьей 54.1 «Условия и порядок принудительного прекращения права собственности на земельный участок лиц, являющиеся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования

земельного участка. Статьей регламентируется порядок принудительного прекращения права собственности на земельный участок, в основе которого лежит судебное решение и продажа земельного участка с публичных торгов. Средства, полученные от продажи земельного участка, за вычетом расходов на проведение торгов, передаются бывшему собственнику земельного участка. В случае согласия собственника земельного участка с его изъятием земельный участок продается на торгах без решения суда. Пробел в правовом регулировании непосредственно отражается на эффективности использования земли.

Развитые страны потратили на формирование нормативной базы в сфере повышения эффективности два-три десятилетия. Россия попробовала «сжать время» и проделать ту же работу за два-три года. На таком пути были неизбежны издержки как в отношении полноты нормативной базы, так и ее качества. Частично они обусловлены недостаточной квалификацией разработчиков нормативных актов, частично – спешкой при их принятии и отсутствием обсуждения в профессиональной среде.

Итак, объектом права собственности может являться участок поверхности земли, границы которого определены в установленном законом порядке и в отношении, которого осуществлен государственный кадастровый учет. Собственник земельного участка имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться им, совершать любые действия с земельным участком, если они не противоречат закону и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц. Сущность прекращения права собственности на земельный участок определяется прекращением абсолютного гражданского правоотношения на земельный участок, в рамках которого осуществлялось непосредственное, исключительное и независимое использование земельного участка как объекта гражданских прав.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Имекова М.П. Исторический анализ доктрины и правового регулирования отчуждения земельных участков в России // Вестник Томского государственного университета. Право. – 2012. – № 2. – С.97-103.
2. Алешкова И.А., Андриченко Л.В., Анишина В.И., Баташев К.И. и др. XX лет Конституции Российской Федерации. Конституционализм в теории в практике отечественной государственности. История и современность: Материалы III Конституционных чтений. – М., 2014. – С.25.
3. Артемьев А.А., Бобинкин С.А., Бондарчук А.Ф., Матвеев П.А. и др. Модернизация социально-экономической сферы в современной России: проблемы и суждения. – Тверь, 2016. – С.80
4. Лазарева Л.Н. Проблемы развития института собственности на землю в России / Л.Н. Лазарева // Вестник Кемеровского государственного университета. — 2013. — № 2(т.1). — С. 288-291. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/288936> (дата обращения: 14.12.2019).
5. Аслаян Р.Н. Влияние Интернета на становление гражданского общества // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2018. – №1. – С. 538-542. — URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35377156> (дата обращения: 14.03.2020).
6. Хмель И.В. Правовые аспекты государственного регулирования хранения ключей шифрования на стороне клиента // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2019. – Т.5, №1. – С. 285-290. — URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=38566619> (дата обращения: 14.03.2020).