

© Нина Петровна Седова
кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры гражданско-
правовых дисциплин,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
e-mail: sedova.57@list.ru

Sedova Nina P.
Candidate of Law, Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Civil Law Disciplines,
Vladimir Branch of RANEPa,
Vladimir

© Наталья Евгеньевна Воробьева
студент факультета права,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
e-mail: natasha.vorobewa@yandex.ru

Vorobieva Natalya E.
Student of Law Faculty,
Vladimir branch of RANEPa,
Vladimir

© Иван Вадимович Листратов
студент факультета права,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
e-mail: listratoff25@yandex.ru

Listratov Ivan V.
Student of Law Faculty,
Vladimir branch of RANEPa,
Vladimir

ОСОБЕННОСТИ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

The features of the restriction of rights to land plots

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы, связанные с правовым регулированием ограничения прав собственников, владельцев и пользователей земли. Авторами исследуются различные позиции и подходы к классификации данных ограничений, изучаются их основания, последствия и порядок установления. Проводится анализ проблемных вопросов и перспектив дальнейшего развития рассматриваемой сферы правоотношений.

Abstract. The article deals with issues related to the legal regulation of the restriction of the rights of owners, holders and users of land. The authors investigate various positions and approaches to the classification of these restrictions; they study grounds, consequences and the procedure for establishing. The analysis of problematic issues and prospects for further development of the sphere of legal relations under consideration is carried out.

Ключевые слова: ограничения, земельный участок, земля, правомочия, право собственности, пользование, распоряжение.

Keywords: restrictions, land plot, land, powers, ownership, use, disposal.

В условиях экономической свободы одним из важнейших условий, призванных обеспечивать устойчивое развитие рыночной экономики, становится гарантированное право граждан и организаций на земельные участки. В настоящее время земельным законодательством Российской Федерации предусматриваются различные формы и виды прав на землю, к которым, в частности, можно отнести следующие: собственности, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, постоянного наследуемого владения, аренды, сервитута.

Примечательно, что в юридической литературе отсутствует единообразие подходов к классификации прав на земельные участки. В соответствии с одной из наиболее распространенных дихотомий, выделяемой такими авторами, как А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, Ю. И. Исакова, права на землю могут быть разделены на право собственности и ограниченные вещные права [6, с. 68]. Вместе с тем представляется, что такие права, как аренда и безвозмездное пользование, с трудом можно отнести к категории «вещных», что наталкивает на мысль о необходимости выделения обязательственных прав на земельные участки. Очевидно, что наибольший объем прав характерен для субъектов права собственности.

Само по себе явление «ограничения субъективного права» хорошо известно теории государства и права, земельному и гражданскому праву. В отношении земельных участков ограничение прав собственников, владельцев или пользователей предполагает уменьшение объема их прав, обусловленное, как правило, потребностью в обеспечении публично-правовых интересов (земельных, экологических, социально-экономических, градостроительных и других).

Пределы, основания, процедуры и последствия ограничения прав на землю регламентируются Конституцией Российской Федерации, земельным, экологическим и градостроительным законодательством. Анализ нормативной базы позволяет разграничить ограничения прав юридического распоряжения и пользования соответствующими объектами, а также определить, что ограничениям могут подвергаться земельные участки, находящиеся в любой из предусмотренных отечественным законодательством форм собственности.

Ограничения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, как правило, затрагивают правомочие распоряжения, в чем видится существенное отличие от частной собственности. Данное обстоятельство обуславливает тот факт, что органы публичной власти непосредственным образом не включаются в хозяйственную деятельность на определенной местности. Так, конкретные ограничения по распоряжению государственной или муниципальной землей содержатся в статье 27 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) [3].

Анализируя положения ст. 56 ЗК РФ, можно сделать акцент и выделить следующие группы ограничения прав на земельные участки:

1) ограничения использования в зонах с особыми условиями использования территории;

2) особые условия охраны окружающей среды, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) иные ограничения, которые могут предусматриваться федеральным законодательством [3].

Можно заметить, что приведенный в рассматриваемой норме перечень ограничений в настоящий момент является открытым. Говоря о двух первых группах, установленных соответственно пп. 1, 2 п. 2 анализируемой статьи, следует добавить, что они базируются в том числе на отдельных положениях ЗК РФ, в частности главы XVII. Что касается других ограничений, они предусматриваются и раскрываются в нормах актов лесного, водного, градостроительного и других отраслей законодательства, как кодифицированных, так и некодифицированных.

Продолжая рассматривать указанную выше классификацию ограничений, указанных в законе, необходимо обратить особое внимание на ст. 56.1 ЗК РФ, которая отдельно выделяет ограничения, связанные с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд [3].

Соответствующие ограничения, касающиеся прав на земельные участки, могут быть бессрочными или установленными на конкретный период времени. В случаях, при которых осуществляется переход права собственности на землю к другому юридическому или физическому лицу, установленные ограничения продолжают свое действие. Законодателем прямо предусматривается право судебного обжалования ограничения прав на земельный участок гражданами или организациями, права которых ограничиваются.

Ограничение прав на землю происходит на основе актов органов исполнительной власти федерального и регионального уровней, органов местного самоуправления или судебных органов. Ограничения, затрагивающие использование земли в зонах с особыми условиями использования территорий, возникают как следствие установления соответствующих зон в порядке, предусмотренном ЗК РФ. Кроме того, необходимо подчеркнуть, что ограничения прав на земельные участки в обязательном порядке подлежат регистрации согласно требованиям, регулируемым Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», другими федеральными законами и подзаконными актами [4].

Обращая внимание на тесную взаимосвязь земельного и гражданского законодательства в части, касающейся ограничения права, стоит обратиться

к п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в котором говорится о том, что право собственности может ограничиваться на основе федерального закона в такой степени, в какой это требуется для обеспечения защиты основ конституционного строя, физического и психического здоровья, прав и законных интересов лиц, обороны страны и безопасности государства [2]. Отсюда представляется обоснованной точка зрения В. П. Камышанского, который утверждает, что «ограничения не исключают отдельные правомочия из содержания права собственности, а сужают возможности собственника в осуществлении субъективного права» [7, с. 72].

В свете сказанного хочется обратить внимание на выделяемую в юридической литературе проблему пределов ограничения прав на землю в соответствии с основополагающими принципами земельного законодательства, которые подробно будут рассмотрены ниже.

В соответствии с *принципом ограниченного распоряжения землей*, который закреплен в ст. 36 Конституции Российской Федерации [1], ст. 209 ГК РФ, п. 3 ст. 129 и ст. 260 ГК РФ, земли могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому разными способами в той мере, в какой их оборот допускает законодательство о земле и иных природных ресурсах [2, 3].

Ярким примером реализации данного принципа в российском земельном законодательстве на практике является наличие п. 8 ст. 27 ЗК РФ, содержащего запрет на приватизацию земельных участков, в пределах которых располагаются пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Так, анализируя материалы судебной практики, можно найти конкретный случай, в котором судебным решением была запрещена приватизация земельного участка ввиду его нахождения в границах природного парка «Река Чусовая» [5].

Немаловажным в земельном праве является *принцип деления земель по целевому назначению и разрешенного использования*. Подобный правовой режим земель определяется в зависимости от их принадлежности к конкретной категории и разрешенного использования в строгом соответствии с зонированием и требованиями нормативных актов на основании п. 2 ст. 260 ГК РФ, пп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ [2, 3].

Продолжая рассмотрение данного вопроса, необходимо учитывать тот факт, что на основании ст. 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены в конкретных, строго регламентированных законом рамках. К таковым относятся особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах, некоторые особенности окружающей среды, наличие памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, а также процесс согласования проекта застройки или освоения земельного участка [3].

Нельзя не уделить внимание *принципу приоритета сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий*, раскрываемому в

пп. 6 п. 1 ст. 1 ЗК РФ [3]. Как следует из указанного принципа, законом ограничивается или полностью запрещается изменение целевого назначения земель определенных категорий. Например, к таким относятся земли сельскохозяйственного назначения, представляющие ценность, земли, на территории которых растут защитные леса, располагаются объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории и т.д. Поскольку целевое назначение земель является существенным условием в данного рода правоотношениях, соответственно несоблюдение данного положения может повлечь за собой неблагоприятные последствия в виде их изъятия.

Обобщая рассмотренные выше положения, можно заключить, что принципы земельного права имеют не только теоретическое, но и важное практическое значение для установления пределов ограничения прав на землю.

Несмотря на достаточную научную разработанность данной темы, в юридической науке относительно ограничений прав на землю существует ряд дискуссионных вопросов и неразрешенных проблем, которые на практике встречаются достаточно часто.

Так, например, отдельного внимания заслуживает и само понятие «ограничение», поскольку в законе отсутствует его легальное определение, а в теории можно встретить различные трактовки данного термина, одно из которых было дано в начале исследования. Также необходимо учитывать существование наравне с «ограничением» и таких категорий, как «обременение», «обязанность» и «сервитут», которые имеют схожую правовую природу, но тем не менее различны по своей сути и имеют свои особенности. Особенно на практике часто возникают определенные трудности при их разграничении, о чем неоднократно высказывались правоведы и ученые [8, с. 558].

Как уже было отмечено, любое ограничение прав на землю как юридически значимое действие подлежит регистрации в органе государственной власти в соответствии с законом. Обращая внимание на особенности правового регулирования данной процедуры, можно заметить следующее: в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» четкая последовательность в определении того, какие именно ограничения вещных прав подлежат государственной регистрации, отсутствует, что порождает некую свободу трактовки отдельных положений закона [4].

Вместе с тем необходимо учитывать, что как в теории, так и на практике все еще существуют определенные проблемы понимания такой категории понятия как «ограничение прав на землю», которое не имеет в настоящее время четкого закрепления, а в законодательстве только указываются основания и условия таких ограничений, что породило в научных кругах множество дискуссий. В этой связи необходимо иметь четкое представление о правовой природе данного явления, что позволило

бы трактовать данную категорию единообразно и для того чтобы грамотно применять в практической жизни некоторые особенности подобного рода ограничений.

Таким образом, анализ положений российского земельного и гражданского законодательства, а также материалов судебной практики позволяет сделать комплексный вывод, что под ограничениями прав на землю понимаются особые условия использования земельных участков, основанные на общеправовых конституционных принципах. Фактически данные условия в определенной степени предполагают сужение объема правомочий собственника, владельца или пользователя земли, служат конкретным публично-правовым интересам и реализуются в соответствующем процедурном порядке. Можно заключить, что принципы земельного права имеют важное практическое значение для установления пределов ограничения прав за землю, а также констатировать наличие внутри исследуемой сферы ряда проблем практического плана, что определяет перспективу дальнейших исследований и совершенствования правотворческой и правоприменительной деятельности.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993, с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // Рос. газ. – 2020. – № 144.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: ред. от 14.04.2023 // Рос. газ. – 1994. – № 238-239.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: ред. от 03.04.2023 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44, ст. 4147.
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ: ред. от 14.04.2023 // Рос. газ. – 2015. – № 156.
5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.10.2012 № 5366/12 по делу № А60-38296/2010-С2 // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 1.
6. Анисимов А. П., Исакова Ю. И., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России: учебник для вузов / под ред. А. П. Анисимова. – 8-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2023. – 338 с.
7. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2003. – 224 с.
8. Митякина Н. М. Некоторые вопросы ограничения прав на землю // Юридическая техника. – 2018. – № 12. – С. 558-560.