

© **Нина Петровна Седова**

кандидат юридических наук, доцент
кафедры гражданско-правовых дисциплин,
Владимирский филиал РАНХиГС
e-mail: sedova.57@list.ru

Sedova Nina Petrovna

Candidate of Legal Sciences,
Associate Professor of the Department
of Civil Law Disciplines,
Vladimir branch of the RANEPa

© **Юрий Дмитриевич Кутенко**

студент 3-го курса,
Владимирский филиал РАНХиГС

Kutenko Yuri Dmitrievich

3rd year student,
Vladimir branch of the RANEPa

© **Никита Алексеевич Семин**

студент 3-го курса,
Владимирский филиал РАНХиГС

Semin Nikita Alekseevich

3rd year student,
Vladimir branch of the RANEPa

ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Grounds for termination of ownership of a land plot

Аннотация: настоящая статья посвящена некоторым особенностям понятия и отдельным основаниям прекращения прав на земельные участки. Для характеристики понятия используется сравнительный анализ гражданских (общих) и земельных (специальных) законодательных норм, дополняющих друг друга в рамках рассматриваемых правоотношений. Отдельно рассмотрены юридические факты, имеющие «правопрекращающее» свойство и их классификация по признаку обязательности для субъектов права (диспозитивные и императивные).

Abstract: the article highlights the features of the concept and grounds for the termination of rights to land plots, the ratio of civil and land legislation in the regulation of this institution. The legal facts that have the properties of dispositivity (if it is possible to terminate the right of ownership) and imperativeness (if necessary, to terminate the right of ownership) are highlighted.

Ключевые слова: земельный участок, прекращение права собственности, правопрекращающие юридические факты, отчуждение земельного участка в добровольном и принудительном порядке.

Keywords: Termination of ownership rights, land plot, legal facts, voluntary alienation of land plot, compulsory withdrawal of land plot.

В российском законодательстве содержится большое количество норм права, регулирующих как вещные (абсолютные), так и обязательственные (относительные) права, в том числе на такие важные объекты гражданских прав и хозяйственной деятельности, как земельные участки. Их разнообразие, разработанность, гибкость регулирования и наличие норм о наступлении ответственности за их нарушение гарантирует правовую защиту данного института. Конституция Российской Федерации [1] в ст. 2 указывает, что права и свободы человека в нашем государстве являются высшей ценностью, а само государство обязано не только признавать их, но и принимать все меры по их соблюдению и защите.

Тем не менее право на защиту нельзя признать абсолютным, то есть не подвергаемым сомнению или ограничению в предусмотренных законом случаях, поскольку в реальной жизни происходит известная конкуренция прав отдельных субъектов, которые зачастую пересекаются, ограничивают и даже противоречат друг

другу. Абсолютное признание прав одних субъектов неизбежно приводило бы к отказу в таком же праве третьим лицам. Следовательно, законодательно установленные пределы осуществления прав и законных интересов субъектов права, в том числе в земельно-правовой сфере, играют важнейшую регуляторную роль.

Действующее законодательство предусматривает фактически два основания или условия, при которых возможно ограничение права субъекта на земельный участок (собственности, владения и пользования, оборота):

- случаи, когда земельному участку и/или окружающей среде наносится вред;
- случаи, когда определенные права на участок могут привести к реальному или вероятному нарушению прав других лиц.

В отношении права собственности, общие основания его прекращения определены законодателем в гл. 15 Гражданского кодекса РФ [2] (далее – ГК РФ) (ст. 235-243 ГК РФ).

Согласно статье 235 ГК РФ, право собственности может быть прекращено с согласия или без согласия собственника, на основании чего выделяют:

- прекращение права собственности в результате желания собственника (например, заключение договора купли-продажи или другой сделки, отказ от права на участок и т. п.);
- принудительное прекращение права собственности (в данном случае прекращение права происходит по воле третьих лиц (например, обращение взыскания на имущество собственника по решению суда, реквизиция, конфискация и др.)).

С точки зрения теории права, право собственности на земельный участок может быть прекращено на основании некоторых правопрекращающих юридических фактов.

Указанные факты в свою очередь также классифицируются по основаниям их обязательности для субъекта права:

- императивные, то есть обязательные к исполнению, не предусматривающие вариативность действий субъектов;
- диспозитивные, то есть не влекущие за собой обязательность прекращения соответствующего права [3; с. 60].

Правопрекращающие факты императивного характера влекут за собой невозможность осуществления собственником своих прав на участок, которая возникает на основании судебного решения. Таким образом, собственник теряет право по своему желанию совершать юридические действия, касающиеся земельного участка, определять его судьбу. Это означает, что в результате осуществления мер государственного принуждения, между правообладателем и его земельным участком полностью теряется бывшая правовая связь.

Во втором (диспозитивном) случае, собственник добровольно и самостоятельно прекращает права на принадлежащий ему земельный участок. Воля субъекта в данном случае свободна и не подвержена постороннему влиянию.

Если обратиться к основаниям прекращения права на участок, закрепленным в земельном праве, то следует отметить схожесть оснований с ГК РФ, так как эти основания являются развитием и продолжением общего законодательства по данной теме. Основой специального земельного законодательства является Земельный кодекс РФ [5] (далее – ЗК РФ). Согласно ст. 44 ЗК РФ основаниями для прекращения права на земельный участок являются:

- а) отчуждение собственником в пользу третьих лиц;
- б) отказ собственника от права собственности;
- в) принудительное изъятие.

Исходя из научной доктрины права собственности, собственник обладает наибольшим объемом полномочий в отношении своего имущества. Применительно к рассматриваемой теме можно говорить о полномочиях по распоряжению собственником судьбой земельного участка в форме его отчуждения. Порядок и условия распоряжения

земельным участком в общем виде прописаны в ст. 52 ЗК РФ. Правовым основанием его выступают гражданско-правые договоры (купли-продажи, мены, дарения), а также односторонние сделки (например, земельный участок может сменить собственника в результате завещания). При этом с учетом специфики предмета договора необходимо в обязательном порядке учитывать ст. 27 ЗК РФ, которая устанавливает ограничения оборотоспособности земельных участков (например, если они находятся в пределах особо охраняемых природных территорий) или их полное изъятие из оборота (заповедники, национальные парки). Согласно п. 2 ст. 235 ГК РФ участки могут отчуждаться также и в порядке их приватизации в пользу государства.

Определенные законодательные ограничения, служащие сохранению порядка и определенности в земельно-правовой сфере, предусмотрены для случаев, когда собственник добровольно отказывается от права собственности. Такое право закреплено в ст. 236 ГК РФ. Физические и юридические лица, в отличие от РФ, субъектов и других государственных образований, наделены правом отказа от собственности посредством подачи заявления в орган регистрации прав (п. 2 ст. 53 ЗК РФ). Кроме того, препятствием для отказа от земельного участка будет расположенный на нем объект капитального строительства, принадлежащий тому же лицу, нахождение земельного участка в залоге.

Закон также строго ограничивает случаи, когда земельный участок может быть отобран у собственника в принудительном порядке. Это может произойти, во-первых, исключительно в тех ситуациях, когда применимое основание установлено законом, а, во-вторых, перечень оснований принудительного отчуждения является ограниченным (закрытым) (п. 2 ст. 235 ГК РФ). Такими основаниями служат:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам;
- отчуждение имущества, если лицо по закону не может являться собственником данного имущества;
- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
- реквизиция – изъятие государством имущества с выплатой компенсации;
- конфискация – безвозмездное изъятие государством имущества.

При этом важным условием национализации имущества, то есть его перехода из частной собственности в государственную, является обязательное предварительное возмещение стоимости такого имущества и других убытков собственнику (ст. 306 ГК РФ). Это и указанные выше условия, ограничивающие принудительное прекращение права собственности, составляют важнейшие гарантии соблюдения и сохранения прав собственника (все основания прописаны только в законе и известны заранее, их перечень является закрытым, собственник за прекращение своих прав получает обоснованное имущественное возмещение) [6, с. 23].

Иногда в силу закона земельный участок, являясь специфической формой собственности, не может принадлежать конкретному лицу. Это происходит в силу принципа ограничения оборотоспособности отдельных объектов права (ст. 129 ГК РФ). Так, в законодательстве четко определены размеры сельскохозяйственных земель, которыми лицо и связанные с ним лица могут владеть, пользоваться и распоряжаться. Поэтому в случае получения такого объема земельных участков в собственность, например, по наследству, данные земельные участки подлежат принудительному отчуждению.

Экологическая составляющая ограничений, отвечающая за сохранение богатств природной сферы, природных ресурсов, закреплена в возможности принудительного отчуждения участка, если он используется с нарушением норм законодательства Российской Федерации:

- а) в ст. 285 ГК РФ закреплено, что участок может быть изъят при условии нерационального использования земли, повлекшего серьезные нарушения земельного права, использования участка не по целевому назначению, которое в свою очередь

вызвало существенное снижение плодородия сельскохозяйственных земель, нанесло значительный ущерб окружающей среде;

б) в ст. 284 ГК РФ устанавливается, что участок может быть изъят также, если он предназначен для сельскохозяйственных нужд или строительства, но не используется по прямому назначению в течение трех лет. Этот срок не включает в себя время, необходимое для освоения участка, а также время, когда участок не использовался ввиду объективных причин, препятствующих освоению, – природных катаклизмов и т. п.

Статьи 242 ГК РФ и 51 ЗК РФ предусматривают возможность реквизиции, то есть возмездного временного изъятия имущества у собственника. Основанием для таких действий органов власти служат чрезвычайные обстоятельства, чаще всего природного или техногенного характера. При этом реквизиция должна осуществляться строго в установленных законом условиях, в интересах прежде всего общества, а также с учетом выплаты собственнику стоимости отчужденного имущества, причем собственник имеет право оспорить оценку стоимости в суде.

Закон также предусматривает исключительный вариант изъятия земельного участка у собственника без предоставления последнему соразмерного возмещения – конфискацию. Этот вариант представляет собой санкцию за совершение собственником преступления или правонарушения и закреплен в статьях 243 ГК РФ и 50 ЗК РФ.

Исходя из вышеизложенного, можно определенно признать, что основания прекращения права собственности на земельный участок – действительно актуальная и важная тема для исследования, поскольку она затрагивает интересы большинства граждан и хозяйствующих субъектов. Правовое регулирование данного института направлено на всестороннее развитие экономических отношений и сохранение природных ресурсов нашей страны [6; с. 21].

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.: с учетом поправок, внес. законами Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ, от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ: с изм. от 28.02.2023 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32, ст. 3301.
3. Мироненко А. А. Особенности прекращения права собственности на земельный участок // Вестник государственного и муниципального управления. – 2016. – № 4.
4. Турицын А. В. Отдельные проблемы принудительного прекращения права собственности на земельные участки // Современная научная мысль. – 2013. – № 2.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ: в ред. от 06.02.2023 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44, ст. 4147.
6. Гринь Е. А. Понятие принудительного прекращения прав на земельные участки и классификация его оснований. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-prinuditelnogo-prekrascheniya-prav-na-zemelnye-uchastki-i-klassifikatsiya-ego-osnovaniy> (дата обращения: 27.03.2023).
7. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ: в ред. от 29.12.2022 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 30, ст. 3018.