

Оначишич Лидия Михайловна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Совершенствование правового регулирования права собственности и других вещных прав на землю в Российской Федерации

Аннотация. В статье предложены пути решения проблем правового регулирования права собственности и других вещных прав на землю в РФ.

Ключевые слова: земельный участок, право собственности на землю, правовое регулирование права собственности и других вещных прав на землю.

В условиях происходящих законодательных изменений содержание и правовая природа права собственности и других вещных прав на землю остается недостаточно исследованной [2, с. 52]. Правовую основу земельных отношений составляют Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, Земельный Кодекс РФ, Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Закон РФ «О недрах», другие законы и иные правовые акты Российской Федерации [4]. Законодательство РФ установило многообразие форм собственности на землю и ввело рыночные механизмы перераспределения земельных участков. Гражданский Кодекс РФ в главе 17 содержит нормы, регулирующие право собственности и другие вещные права на землю в Российской Федерации. После вступления в силу в 2001 г. Земельного Кодекса РФ частично стали противоречить Гражданскому Кодексу РФ. Земельный Кодекс РФ содержит в себе нормы как публично-правового, так и частно-правового характера. Тем самым, Земельный Кодекс РФ взял на себя функцию регулирования гражданских отношений, несвойственную ему. В то время как правовое регулирование права

собственности и других вещных прав на землю следовало бы оставить Гражданскому Кодексу РФ. Вследствие такого подхода законодателя создалась коллизия между нормами 2-ух вышеупомянутых отраслей права.

Реформирование гражданского и земельного законодательства РФ, проведенное в настоящее время, к сожалению, не привело к образованию системы внутренне непротиворечивого, стабильного законодательства в данной сфере, а наоборот, породило целый ряд новых противоречий и трудностей в правоприменении [3]. Согласно п. 3 ст. 3 Земельного Кодекса РФ имущественные отношения по пользованию, владению и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством, то специальными федеральными законами. Земельный Кодекс РФ был принят позже по сравнению с ГК РФ, в связи с чем, получается, что при разрешении вопросов в сфере земельных отношений следует использовать нормы Земельного Кодекса РФ, даже если Гражданский Кодекс РФ содержит иное регулирование.

На сегодняшний день вопросы, связанные с правом собственности и другими вещными правами на землю, вызывают множество споров и трудностей как среди ученых, так и правоприменителей.

Так, Земельный Кодекс РФ установил, что, хотя пожизненное наследуемое владение землей сохраняется, земельные участки впредь предоставляться не будут на данном праве. В настоящее время единственным способом, которым владелец может распорядиться земельным участком, является передача по наследству.

Также Земельный Кодекс РФ практически свел на нет существование такого института, как бессрочное (постоянное) пользование земельными участками, запретив дальнейшее предоставление земельных участков на данном праве юридическим и физическим лицам, за исключением учреждений, федеральных казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления. Однако, согласно п. 3 ст. 268 Гражданского Кодекса

РФ, в случае реорганизации в порядке правопреемства данное право может переходить от одного юридического лица другому.

Между тем, попытка отказа от одних ограниченных вещных прав неизбежно привела к появлению других, поскольку современный отечественный оборот земли не может обойтись одним правом собственности.

В связи с чем, необходим глубокий анализ правового регулирования права собственности и других вещных прав на землю, дальнейшее выявление имеющихся проблем и противоречий в действующем законодательстве РФ в целях его дальнейшего совершенствования. Следует признать, что попытка Земельного Кодекса РФ по-своему урегулировать гражданско-правовые отношения, связанные с землепользованием, оказалась не совсем удачной. Необходимо учитывать, что специфику земельного права и земельно-правового регулирования составляет их публично-правовой характер, а не своеобразие регламентации определенной части гражданско-правовых отношений. С учетом этого должны быть определены предмет и содержание Земельного Кодекса РФ, из которого необходимо изъять гражданско-правовые нормы.

Следовательно, пробелы и противоречивость законодательства порождает сложности на практике, рост количества земельных споров. Совершенствование гражданско-правового режима земельных участков должно предполагать устранение коллизий между гражданским и земельным законодательством и восполнение пробелов, обусловленных дуализмом правового регулирования земельных отношений, в части ограниченных вещных прав на землю [5, с. 43].

Определим пути совершенствования и реформирования законодательства РФ в исследуемой сфере, связанные с внесением в него дополнений и изменений.

Глава 17 Гражданского Кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» нуждается в переработке, в ней отсутствует определение понятия земельного участка как объекта права собственности, не

определено содержание права собственности на земельные участки и его специфических черт [1].

Статья 261 раздела II Гражданского Кодекса РФ «Земельный участок как объект права собственности» должна быть дополнена новым положением, раскрывающим понятие земельного участка как объекта права собственности – объектом права собственности может являться участок поверхности земли, границы которого определены и удостоверены в установленном порядке и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет.

Несомненно, что право собственности на земельный участок должно быть ограничено, главным образом, предъявляемыми к собственнику экологическими и природоохранными требованиями, а также его целевым назначением. Кроме того, следует сформулировать в Гражданском Кодексе РФ положения, относящиеся к ограничениям права собственности на земельный участок в публичных интересах и в интересах соседей (соседское право).

В Гражданском Кодексе РФ должна быть осуществлена, в частности, модель единого объекта недвижимости, возникающего при совпадении собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества в одном лице. Без находящегося на нем объекта недвижимости дальнейшее отчуждение земельного участка не допускается.

В настоящее время отношения по соединению и разделу земельных участков регулируются земельным законодательством (ст. 11.2 ЗК РФ – 11.8 ЗК РФ). Действующий Гражданский Кодекс РФ не включает в себя положения, регулирующие отношения собственности при образовании нового земельного участка путем объединения нескольких участков, принадлежащих на праве собственности одному лицу и при разделе земельного участка на несколько новых участков. В Гражданском Кодексе РФ должны быть сведены правовые последствия соединения и раздела земельных участков. Следовательно, отношения по соединению и разделу земельных участков – предмет гражданско-правового регулирования, и должны содержаться в Гражданском Кодексе РФ.

Необходимо, в частности, изъять из Земельного Кодекса РФ и поместить в Гражданский Кодекс РФ нормы, регламентирующие право собственности на такие объекты, как водные объекты и участки недр. Право собственности на водные объекты и участки недр должно подлежать государственной регистрации в ЕГРП. Кроме того, надлежит отказаться от категории «лесной участок», заменив его земельным участком с особым правовым режимом.

Средства, вырученные от продажи земельного участка на публичных торгах земельного участка, изъятого ввиду его ненадлежащего использования собственником, должны выплачиваться собственнику.

В целях совершенствования гражданского и земельного законодательства РФ, выработки единого подхода в понимании и практике применения норм гражданского и земельного законодательства РФ, целесообразнее в ЗК РФ оставить нормы, регулирующие использование и охрану земли, административно-правовой порядок предоставления земельных участков. Вопросы правового регулирования приобретения земельных участков в собственность на основании договоров купли-продажи, мены, дарения, во владение и пользование на основании договоров безвозмездного пользования имуществом, аренды, ипотеки отнести полностью к ведению Гражданского Кодекса РФ.

Тем самым, реализация данных предложений будет способствовать гармонизации земельного, водного, лесного законодательства и законодательства о недрах с гражданским законодательством.

Литература

1. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2009. № 11.

2. Камышанский В.П., Новикова С.В., Руденко Е.Ю., Степанов Д.В. Актуальные проблемы права собственности: Учеб. пособие. Краснодар: КубГАУ, 2020.

3. Сазанова И.В. Право собственности и другие вещные права: Учебно-методическое пособие. Южно-Сахалинск: СахГУ, 2019.

4. Скрыбин С.В. Право собственности в проекте изменений ГК РФ: преемственность и новеллы // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. Вып. 4 (18).

5. Чаплин Н.Ю. Защита прав собственников при принудительном прекращении права частной собственности на земельные участки // Экономика. Право. Общество. 2020. №1.

© Бюллетень магистранта 2021 год №4