

Соловьева Юлия Дмитриевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Принудительное прекращение права собственности

Аннотация. В статье рассматриваются особенности принудительного прекращения права собственности, проблемы реквизиции земельного участка.

Ключевые слова: собственность, реквизиция, прекращение права, изъятие, отчуждение, оценка.

В соответствии со статьей 235 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращение права собственности может быть добровольным или принудительным [1]. Собственник земельного участка или объекта недвижимости может самостоятельно, на добровольной основе, принять решение об отчуждении имущества и передаче имущества другому лицу. В такой ситуации необходимо составить соответствующий документ-основание, согласно которому новый правообладатель получит права (договор купли-продажи, дарения). Действующее законодательство также предусматривает основания для приостановления прав собственника в принудительном порядке.

Принудительное прекращение имущественного права собственности происходит в случаях, указанных в действующем гражданском законодательстве. В соответствии со статьей 237 ГК РФ забрать имущество у владельца принудительно возможно лишь по постановлению суда. Как только произойдет регистрация прав в Росреестре у нового собственника, то прекратится имущественное право его владельца.

Если владелец недвижимости получил права на нее по условиям действующих нормативных актов, но он не вправе ею распоряжаться,

необходимо передать полномочия другому лицу в течение года с момента приобретения объекта. Если отчуждение объекта и прекращение права собственности на него не будет произведено в установленный ст. 238 ГК РФ срок, ресурс попадает под юрисдикцию государства и реализуется новому собственнику. При этом предыдущий владелец должен получить компенсацию [3].

Если земельный надел используется не по назначению, с нарушением закона, его могут изъять в пользу муниципалитета или государства. В случаях, когда отчуждение земли невозможно без прекращения права собственности на ОКС, расположенный на изымаемой территории, представители власти обязаны выкупить недвижимость у владельца (ГК РФ, ст. 239).

В 242 статье ГК РФ указано, что в случае наступления чрезвычайных ситуаций (природные катаклизмы, пандемия) у владельца позаимствовать недвижимость или иной ресурс с выплатой его стоимости [1]. При этом, хозяин объекта может оспорить государственную оценку в суде.

Наибольший общественный резонанс и проблемы правоприменения возникают в связи с принудительным прекращением права частной собственности на земельные участки и иную недвижимость, хотя такая практика существует практически во всем мире [6].

Сюда относят реквизицию, изъятие земельного имущества для нужд государства и изъятие в связи с ненадлежащим использованием. В результате этих процедур происходит переход права собственности к государству. Отличия заключаются в том, что имущество изымается для разных целей, а также в условиях выплаты компенсации владельцам имущества.

С нашей точки зрения, наибольший интерес из них представляют реквизиция.

Решение проблем реквизиции является актуальной составляющей в настоящее время и все противоречия должны устраняться только с законодательной точки зрения, а именно в конкретизации и подробной формализации как таковой [4].

На основании п. 1 ст. 242 Гражданского кодекса Российской Федерации, если возникают аварии, стихийные бедствия, эпидемии и тому подобные природные и техногенные проблемы, то имущество собственников по принятому решению государства может быть изъято в интересах социума, но строго по определенным процедурам, указанным в законах, а именно с выплатой ему денежной компенсации себестоимости имевшегося у него имущества [1]. Проанализировав вышеуказанное положение нормы, можно сделать вывод, что закон не закрепляет подробного перечня условий, в рамках которых применяется реквизиция.

Собственники земли, у которых произошло изъятие участков по причине чрезвычайных обстоятельств, вправе оспорить:

- 1) размер денежной компенсации за безвозвратно изъятый участок при реквизиции;
- 2) понесенные убытки при временном изъятии;
- 3) возможность возврата временно изъятого участка при нормализации ситуации [5].

Нововведения породили трудно разрешимый конфликт между массовым и индивидуальным методами оценки кадастровой и рыночной стоимости. Получается, что при внесении сведений о вновь образуемых участках используются результаты давнишней массовой оценки кадастровой стоимости. А при оспаривании истец ссылается на рыночную стоимость, определённую на текущий момент. Если даты установления кадастровой и рыночной собственности не совпадают, оспаривание становится бессмысленным.

Рассмотрим пример оспаривания реквизиции.

По причине аварии, случившейся на местном химическом предприятии в поселке Т., органы власти выплатили пострадавшим денежные компенсации в размере кадастровой стоимости ЗУ. Журавлёва посчитала КС заниженной. Она провела индивидуальную оценку рыночной стоимости земельного участка, которая оказалась в полтора раза выше государственной кадастровой оценки, произведенной в 2013 г. Журавлева обратилась в суд с иском об изменении

размера денежной компенсации. Однако иск был отклонён, так как оценка рыночной и кадастровой стоимости была проведена в разное время. Предоставить документ с утвержденной оценкой рыночной стоимости данного участка в 2013 г. истица не смогла [5].

Таким образом, проблемой является то, что законодатель недостаточно регламентирует порядок возмещения убытков при реквизиции. Как в случае возврата имущества, так и в случае невозможности возврата такового. Если земельный участок вернуть не возможно, то убытки собственника войдут в оценку цены этого участка. Отсюда следует, что убытки будут выплачены компенсацией собственнику или включены в стоимость земельного участка.

Одной из наиболее значимой проблемой, выделяемой многими авторами, является отсутствие правовой определенности в отношении органов государственной власти, которые наделены правом реквизиции имущества у собственников. ЗК РФ лишь в общем виде упоминает «уполномоченный исполнительный орган», ГК РФ определяет уполномоченный орган еще более расплывчато [2].

Некоторые авторы считают, что в настоящее время только Федеральное Собрание Российской Федерации и Правительство Российской Федерации имеют право принимать решение о реквизиции. Другие утверждают, что действие статьи 242 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 51 ГК РФ распространяется также на представительные и исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации. Мы считаем, что необходимо дополнить статью 242 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 51 ГК РФ перечнем органов, которые имеют право принимать решение о реквизиции. Представительные и исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны быть включены в число таковых, поскольку гораздо проще оценить ситуацию и принять необходимые срочные меры по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций этим органам, расположенным на территории, где произошла чрезвычайная ситуация [3].

Говоря о процедуре изъятия земельного участка в порядке реквизиции, практически все исследователи отмечают, что отсутствует специальный закон, который бы регламентировал реквизицию земельного участка, принятие которого вытекает из буквального толкования ст. 242 ГК РФ. Решение этой проблемы видится в дополнении ЗК РФ главой «Порядок изъятия земельных участков в связи с реквизицией земельного участка», предусматривающей процедуру реквизиции земельного участка, а именно глава должна содержать следующие положения: органы, осуществляющие реквизицию имущества, их полномочия; основания и порядок осуществления реквизиции; оценка имущества, подлежащего реквизиции; документы о реквизиции; сроки и порядок выплаты компенсации за изымаемый земельный участок; порядок предоставления другого равноценного земельного участка взамен изымаемого; возвращение реквизированного имущества и иные положения.

С учетом вышесказанного полагаем, что предложенные изменения законодательства в целом положительно скажутся на применении института реквизиции, и в первую очередь, способствуют устранению правовых пробелов, а также защите конституционного права собственности.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.10.2021).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.10.2021).

3. Астафьева А.С. Основные проблемы реквизиции земельного участка // Молодой ученый. 2021. № 21 (363) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/363/81333/> (дата обращения: 01.10.2021).

4. Григорьева А.Г. Процедура изъятия земельных участков для государственных нужд // Теория и практика общественного развития. 2016. № 5.

5. Козлова С. Процедура изъятия недвижимости по решению суда: анализ проблем на практике // Жилищное право. 2018. № 8.

6. Гряда Э.А. и др. Современное вещное право России: Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция». М.: Юнити-Дана, 2017.

© Бюллетень магистранта 2021 год №6