

*Лисица Анастасия Алексеевна*

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет имени И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ КАК ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОТКАЗА В ПРИОБРЕТЕНИИ ПРАВА**

***Аннотация:** в работе автор рассматривает институт резервирования земель не только как основание для отказа в приобретении права собственности, но и как основание для ограничения уже имеющих место прав собственности, аренды и иных прав. Также рассматриваются правовые пробелы, присутствующие в нормах гражданского и земельного законодательства, регулирующих процедуру резервирования земель с последующим их изъятием.*

***Ключевые слова:** резервирование земель, государственные и муниципальные нужды, ограничение прав, отказ в приобретении прав, приобретение прав, проблемы резервирования земель.*

Резервирование земель как гражданско-правовой институт направлено на удовлетворение публичных (общественных) интересов и является одной из важнейших функций по управлению земельными ресурсами, а также способом обеспечения запланированного использования земель в будущем.

Как утверждает В.П. Камышанский, резервирование земель выступает в качестве юридического факта, обременения, которое вызывает ограничение права собственности, пожизненного наследуемого владения, бессрочного пользования, аренды в отношении зарезервированного участка. Обременение выражается в том, что на зарезервированный земельный участок накладываются определенные ограничения в осуществлении права собственности и иных зарегистрированных прав [4, с. 23].

Однако Э.А. Гряда, в свою очередь, придерживается мнения, согласно которому решение о резервировании земель является не ограничением как таковым, а представляет собой юридический факт, порождающий ограничение [3, с. 160].

Резервирование земельных участков регулируется статьей 70.1 Земельного кодекса РФ, которая носит отсылочный характер на статью 49 ЗК РФ, устанавливающую в каких случаях возможно резервирование земель. Так, согласно указанным правовым нормам главным основанием для резервирования являются государственные или муниципальные нужды, при этом ни в одном законодательном акте не содержится определения данного понятия. Это обстоятельство несомненно является упущением законодателя и способствует злоупотреблению, и в некоторых случаях, не совсем законного резервирования того или иного земельного участка с целью удовлетворения государственных и муниципальных нужд.

В научной среде уже давно идут дискуссии касательно указанной проблемы и предлагается закрепить понятие «государственные или муниципальные нужды». Например, Е.А. Гринь под государственными и муниципальными нуждами понимает исключительную необходимость использования конкретного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с целью обеспечения социально значимых интересов и потребностей государства и всего общества в целом [2, с. 24].

Стоит отметить, что земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года №116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», на срок не более чем два года. Несмотря на это, законодательство все же не регулирует немаловажный вопрос: досрочное прекращение действия резервирования того или иного земельного участка, если необходимость в его дальнейшем изъятии отпала и такой земельный участок не подлежит

использованию в целях ранее предполагавшихся государственных или муниципальных нужд.

Также, если обратиться к статье 56.1 ЗК РФ, регулирующей ограничение прав на землю в связи с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд, то можно заметить, что права собственников и иных лиц, у которых имеются законные права на использование таких участков могут быть ограничены в связи с резервированием. Таким образом, рассматриваемая правовая норма устанавливает два важных момента:

- институт резервирования земель не может являться ограничением прав на эти самые земли;
- процесс резервирования не во всех случаях влечет за собой изъятие такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Однако Р.Г. Аракельян считает, что институт резервирования земель необходимо рассматривать не как основание прекращения прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов в отношении зарезервированного участка, а как возникновение права на возмещение убытков, причиненных владельцу в период нахождения такого земельного участка в резерве [1, с. 24].

Считаем необходимым указать, что резервирование земельного участка является основанием для возникновения определенных видов ограничений прав не только в пользовании и распоряжении, но и в некоторых случаях выступает как основание для отказа в предоставлении права на такой земельный участок физическим и юридическим лицам. При этом, несмотря на то что резервирование земельного участка может повлечь (в большей части случаев влечет) за собой изъятие для государственных и муниципальных нужд, законодатель все же не устанавливает обязательной государственной регистрации решения о резервировании того или иного земельного участка, хотя решение об изъятии указанной регистрации подлежит. В российском законодательстве лишь указано, что решение о резервировании конкретного земельного участка вступает в силу с момента его опубликования органом государственной власти или местного самоуправления, а судебная практика устанавливает, что подготовка решения о резервировании

земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости [7].

Также стоит отметить, что ранее в пункте 4 статьи 28 ЗК РФ было закреплено положение, согласно которому резервирование земель для государственных или муниципальных нужд является основанием для отказа в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, но с 2015 года, указанная норма утратила силу. В действующем законодательстве, а именно в подпункте 7 части 1 статьи 39.16 ЗК РФ указано, что такой отказ возможен, но только если гражданин или юридическое лицо обратились с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность или иного права, на срок, превышающий срок действия решения о резервировании участка.

В качестве исключения из указанного правила можно указать случаи, когда предоставление такого земельного участка отвечает целям его резервирования. При этом стоит указать, что при отказе в предоставлении зарезервированного земельного участка в собственность не требуется доказательства резервирования этого участка для государственных или муниципальных нужд [5; 8]. Однако в судебной практике имеются и иные случаи: например, судебное решение, удовлетворившее иск о признании права собственности в порядке наследования на земельный участок, в отношении которого, как отмечал орган местного самоуправления, вынесено решение о его резервировании, но при этом доказательств этому нет [6].

Подводя итог, можно сказать, что резервирование земель не является новым институтом в гражданском и земельном законодательстве и не используется так часто, однако все же в нем все еще присутствуют некоторые пробелы, которые законодателю необходимо устранить.

### ***Список литературы***

1. Аракельян Р.Г. Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности (гражданско-

правовой аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Р.Г. Аракельян. – Краснодар, 2007. – 26 с.

2. Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: автореф. дис. ... канд. юрид. Наук / Е.А. Гринь. – Краснодар, 2012. – 27 с.

3. Гряда Э.А. Резервирование земель как основание для отказа в предоставлении земельных участков в собственность / Э.А. Гряда // Вестник ОмГУ. Серия: Право. – 2013. – №2 (35). – С. 159–162.

4. Камышанский В.П. Реконструкция Краснодара: законность и целесообразность (проблемы соотношения): учебное пособие / В.П. Камышанский. – Краснодар, 2006. – 125 с.

5. Обзор судебной практики Верховного суда РФ №1 (2017) // СПС «Гарант».

6. Решение Красноглинского районного суда г. Самары от 04 сентября 2019 года по делу №2-1938/2019 // СПС «Гарант».

7. Решение Октябрьского районного суда г. Уфы (Республика Башкортостан) от 18 сентября 2019 года по делу №2-4404/2019 // СПС «Гарант».

8. Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 30 сентября 2019 года по делу № А07-35267/2017 // СПС «Гарант».