

Бойко Светлана Валентиновна

магистрант

Ставропольский институт кооперации (филиал)

АНО ВО «Белгородский университет

кооперации, экономики и права»

г. Ставрополь, Ставропольский край

DOI 10.31483/r-103273

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Аннотация: в статье описаны варианты оснований возникновения прав на земельные участки. Автором рассматривается понятие права собственности как гражданско-правового института, входящего в общую, единую систему гражданско-правовых норм, а также право частной собственности как одна из форм собственности, означающая абсолютное, защищенное законом право собственника на осуществление правомочий собственника по отношению к конкретному имуществу.

Ключевые слова: права на землю, право собственности, презумпция государственной собственности, приобретательная давность.

Право собственности лежит в основе гражданского и всего частного права, это одно из основных и неотчуждаемых прав человека. Институт права собственности, оказывая непосредственное влияние на становление новой российской государственности начала XXI в., служит фундаментом формирования рыночных отношений и является одним из приоритетных направлений реализации экономической и социальной функции государства [3].

Содержание права собственности раскрывает часть 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, где устанавливается, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе

отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности традиционно рассматривается в объективном и субъективном смысле. В первом случае речь идет о юридическом институте – совокупности правовых норм, значительная часть которых, имея гражданско-правовую природу, входит в под отрасль вещного права.

Однако в институт права собственности включаются не только гражданско-правовые нормы. Он охватывает все нормы права, закрепляющие (признающие), регулирующие и защищающие принадлежность вещей конкретным субъектам.

К ним, относятся не только соответствующие нормы гражданского права, но и определенные предписания конституционного и административно-правового характера.

Значительный объем занимают отраслевые нормы законодательства, в частности земельное право.

Так, в современном земельном праве в условиях продолжающихся процессов реорганизации земельных отношений в обществе правовые принципы сформулированы предельно конкретно и четко. Одним из основных принципов является разграничение действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель.

В пункте 3 ст. 3 Земельного Кодекса РФ установлен приоритет земельного законодательства перед гражданским при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними.

Таким образом, если конкретное земельное правоотношение урегулировано специальной нормой, содержащейся в Земельном Кодексе РФ или другом

земельном правовом акте, то общая норма гражданского законодательства РФ не применяется.

Следовательно, право собственности в объективном смысле представляет собой не гражданско-правовой, а комплексный институт права, но преобладающее место в нем занимают гражданско-правовые нормы, которые в совокупности охватываются понятием права собственности как гражданско-правового института, входящего в общую, единую систему гражданско-правовых норм.

В субъективном смысле право собственности как отмечается в современной российской научной литературе, обусловлено тремя составляющими: правом владения, т.е. правом собственника обладать принадлежащим ему имуществом; правом пользования, т.е. правом собственника на извлечение и присвоение полезных свойств имущества; правом распоряжения – правом определения юридической судьбы имущества [2].

Существование в России института права частной собственности обусловлено прежде всего противопоставлением его публичной собственности. Особенно наглядно это прослеживается в земельных правоотношениях, которые представляют собой постоянную историческую компромиссную борьбу между частной и государственной собственностью.

Земля является важнейшим для человека объектом материального мира, представляет особую ценность для человеческого общества являясь основой жизни и деятельности человека, осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации.

В силу этого земля имеет особый юридический статус, законодательно сочетая интересы общества и законные интересы граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Часть 1 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации определяет понятие собственности на землю, под которым понимается собственность на

земельные участки приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Объектом права собственности на землю является земельный участок, понятие которого закреплено в части 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации: это недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Основания и порядок возникновения права собственности на земельные участки определены в соответствующих статьях главы V – V.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Часть 1 статьи 25 Земельного кодекса РФ содержит отсылочную норму к гражданскому законодательству и иным федеральным законам в части установления ими оснований возникновения прав на земельные участки.

Основания возникновения гражданских прав и обязанностей определены ст. 8 Гражданского кодекса РФ, согласно которой гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

При этом применительно к возникновению прав на земельные участки, основания из числа предусмотренных ст. 8 Гражданского кодекса РФ представляется возможным классифицировать следующим образом.

Основания возникающие из:

– договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

– из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

– из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;

- в результате приобретения земельного участка по основаниям, допускаемым законом;
- наследования частной собственности, а также правопреемства земель или реорганизации юридического лица;
- вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

При этом, момент возникновения прав на земельные участки определяет государственная регистрация, имеющая правообразующее значение.

Существуют многолетние споры о том, могут ли земельные участки становиться собственностью частных лиц посредством приобретательной давности (ст. 234 Гражданского кодекса РФ).

И хотя в названной норме нет никаких изъятий из сферы действия приобретательной давности касательно земельных участков, нет и судебной практики, которая бы с уверенностью подтверждала возможность приобретения таких участков по давности владения.

На наш взгляд статья 234 Гражданского кодекса РФ не применима к основаниям, по которым земельные участки могут становиться собственностью частных лиц в силу следующего.

В частности, особенность гражданско-правового регулирования земельных отношений заключается в том, что пунктом 2 статьи 214 ГК Российской Федерации и пунктом 1 статьи 16 Земельного кодекса Российской Федерации закрепляется презумпция государственной собственности на землю, согласно которой земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

На наш взгляд, такое правовое регулирование осуществлено законодателем исходя из исторически сложившихся обстоятельств, а также с учетом того, что в Российской Федерации на сегодняшний день по объективным причинам на значительной доле земель земельные участки не сформированы и не поставлены на кадастровый учет.

В подобных условиях установление презумпции государственной собственности на землю является одним из определяющих факторов при выработке государственной политики и нормативного правового регулирования в сфере земельных отношений.

В условиях действующей презумпции государственной собственности на землю и наличия на территории Российской Федерации значительного количества нераспределенной земли сама по себе несформированность земельного участка и отсутствие государственной регистрации права собственности публичного образования на него не означает, что соответствующее публичное образование фактически отказалось от своего права собственности или проявляет безразличие к правовой судьбе этого земельного участка.

Соответственно, для любого добросовестного и разумного участника гражданских правоотношений должно быть очевидным, что земли, на которых земельные участки не сформированы и не поставлены на кадастровый учет, относятся к государственной собственности и что само по себе отсутствие такого учета не свидетельствует о том, что они являются бесхозными.

Более того, действующее законодательство запрещает любое самовольное, совершенное без каких-либо правовых оснований занятие земельного участка или его части (ст. 7.1 «Самовольное занятие земельного участка» КоАП РФ).

Список литературы

1. Иванов А.А. О презумпции права государственной собственности на землю в России / А.А. Иванов // Закон. – 2016. – №6. – С. 35.
2. Мозолин В.П. Современная доктрина и гражданское законодательство / В.П. Мозолин. – М.: Юстицинформ, 2008.
3. Хрипунов М. Проблемы формирования института права собственности на недвижимость: от неприкосновенности до ограничения права / М. Хрипунов // Право и жизнь. – 2007. – №108. – С. 5.