

Кононов Данила Владимирович

бакалавр, студент

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

г. Краснодар, Краснодарский край

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Аннотация: в статье рассмотрены способы и основания, которые непосредственно применяются для принудительного прекращения права собственности на земельный участок. Исследуются изменения в гражданском и земельном законодательстве, касающиеся данного изъятия. Проанализированы определённые проблемы правоприменения.

Ключевые слова: право собственности, земельный участок, государственные нужды, муниципальные нужды, ненадлежащее использование земли, конфискация, реквизиция.

В Конституции РФ закреплён принцип, который заключается в том, что не допускается вмешательство государства и органов местного самоуправления в отношении собственности. Но данный принцип может быть ограничен путем принятия федерального законодательства, если это необходимо для защиты конституционных прав и законных интересов других лиц. При этом данные введения должны соответствовать нормам справедливости, соразмерности и разумности.

В гражданском законодательстве закреплён исчерпывающий ряд случаев прекращения прав собственности на земельный участок, которые в основном направлены на обеспечение неприкосновенности имущества граждан и юридических лиц, а также на защиту их прав и интересов. Основание прекращения права собственности – это предусмотренная законом совокупность юридических фактов, с которой законодательство связывает применение способа прекращения права собственности [1, с. 150]. По общему правилу данное прекращение носит

компенсационный характер. В безвозмездном же порядке осуществляется изъятие только в случае обращения взыскания или конфискации за совершение правонарушений.

Изъятие для государственных и муниципальных нужд происходит на основе действующего земельного законодательства, в котором закреплён ряд оснований. Они применяются только в случае невозможности предпринять иные действия для реализации общественно-полезных целей. Очевидно, что потребности публичных субъектов права – РФ, ее субъектов и муниципальных образований – должны быть установлены в исчерпывающем легальном перечне[2, с. 207].

Данное изъятие носит компенсационный характер, и размер возмещения будет определяться соответствующим федеральным законодательством исходя из рыночной стоимости данного земельного участка. Также помимо возмещения собственник может рассчитывать на компенсацию убытков и упущенную выгоду, которые будут определяться в соответствии с гражданским законодательством. Но органы государственной власти иногда злоупотребляют своим правом и обращают взыскание на земельные участки, без подготовки соответствующих документов ссылаясь на общественно полезные цели. При этом после изъятия может не происходить никаких действий на данном земельном участке, но все равно бывшим собственникам отказывают в удовлетворении исков.

Порядок изъятия предусматривает заключение специального соглашения между государственными или муниципальными органами и непосредственно собственником. Данный документ закрепляет в себе условия о сроках и размере возмещения, если собственник согласен, то условие о предоставлении ему иного земельного участка или иного недвижимого имущества.

Также изъятие земельного участка может происходить для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории. Решение об изъятии основывается на утвержденных проектах планирования и межевания территории, которые принял орган местного самоуправления. Данные земельные участки переходят в муниципальную собственность, а затем передаются в аренду лицам, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории.

Данное изъятие также предусматривает заключение специального соглашения между государственными или муниципальными органами и непосредственно собственником, в котором будет указана выкупная цена имущества и размер убытков. Но если данное соглашение не будет подписано в течение месяца, то орган местного самоуправления может обратиться в суд, и уже в судебном порядке изъять необходимый земельный участок. Решение суда может быть обжаловано только в части касающейся размера возмещения за данный участок, в остальной части обжалованию не подлежит. Следовательно, данный способ изъятия ставит в неблагоприятное положение собственника, так как в процессе не предполагается доказывание обоснованности и необходимости такого изъятия, что тем самым противоречит принципам гражданского законодательства.

Ещё одним способом прекращения права собственности на земельный участок является изъятие в случае неиспользования земельного участка по целевому назначению или использование его с нарушениями. Так как земля является специфическим объектом гражданского оборота, необходимо чтобы хозяйственная деятельность не нарушала целевое назначение или состояние почвенного слоя, если сельскохозяйственный участок.

В связи с чем в гражданском законодательстве установлен срок, который составляет три года, в течение которого предоставленный земельный участок должен быть использован в соответствии с его целевым назначением. И если этого не происходит, то допускается принудительное изъятие и продажа с публичных торгов. В данный срок не будет включено время, которое необходимо для освоения данного земельного участка, а также время, в течение которого он не мог быть использован по целевому назначению ввиду чрезвычайных обстоятельств.

К изъятию может подлежать и земельный участок, который используется с нарушениями требований или если действия приводят к снижению плодородного слоя земельного участка сельскохозяйственного назначения, либо причиняют вред окружающей среде. Также если на земельном участке возведена самовольная постройка и лица, которые возвели ее, не произвели снос или приведение в соответствии с требованиями, также подлежит изъятию.

Прекращение права собственности на земельный участок также может происходить в порядке реквизиции. Данный способ осуществляется органами исполнительной власти в случае наступления определенных чрезвычайных ситуаций. Данное прекращение права носит временный характер, так как после окончания обстоятельств чрезвычайного характера земельный участок подлежит возврату собственнику. Но в случае невозможности возврата, собственник может рассчитывать на получение компенсации в размере рыночной стоимости или предоставления равноценного земельного участка.

Возврат участка также производится тем же уполномоченным органом, который и осуществлял изъятие данного участка, на основании документа о реквизиции, который был предоставлен собственнику. Если возврат так и не был произведен, то собственник может обратиться в суд, чтобы в судебном порядке осуществить данный возврат или получение компенсации. К отношениям по возмещению убытков в случае реквизиции будут применяться нормы гражданского законодательства.

В случае совершения определенных видов преступлений или невозможности подтвердить законность приобретения права собственности на земельный участок, он может быть изъят в порядке конфискации. Данный способ осуществляется в судебном порядке и носит безвозмездный характер.

В уголовном законодательстве указано, что конфисковано, может быть, имущество, которое получено в результате совершения преступлений, либо которое используется для финансирования терроризма, экстремисткой деятельности, преступного сообщества. Так же если лицо совершившее преступление передало земельный участок, полученный преступным путем, другому лицу, которое знало о способе приобретения на него прав, то этот земельный участок также подлежит конфискации. Ранее изъятие могло производиться и в случае совершения определенных правонарушений, но впоследствии данное положение было убрано из земельного законодательства.

Анализируя положения законодательства можно прийти к выводу, что на современном этапе развития общественные интересы превышают интерес частных лиц, а также потребности государства и муниципалитета превышают потребности отдельно взятых лиц. Изменения действующего законодательства привели к увеличению случаев принудительного прекращения права собственности на земельный участок. Но все же остается актуальным вопрос о размере выкупной рыночной стоимости земельного участка, так как многие собственники не согласны с ней. Из-за чего затягивается процесс, и орган власти уже вынужден производить изъятие в судебном порядке.

Так же необходимо, чтобы в делах о принудительном изъятии осуществлялось доказывание того, что это единственный и необходимый вариант для достижения общественно полезных целей. И только исходя из этого можно доказать, что принцип неприкосновенности собственности по данной категории дел эффективно реализуется.

Список литературы

1. Гринь Е.А. Понятие и основания принудительного прекращения прав на земельные участки / Е.А. Гринь // Научные проблемы гуманитарных исследований. – 2010. – №6. – С. 149–155. – EDN MQPOWF

2. Гринь Е.А. Некоторые вопросы правового регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд / Е.А. Гринь // Научные проблемы гуманитарных исследований. – 2011. – №7. – С. 205–216. – EDN OFWKEJ.

3. Жабский В.А. Имплементация в российском законодательстве норм о конфискации имущества как дополнительном виде наказания / В.А. Жабский // Вестник Владимирского юридического института. – 2010. – №4 (17). – С. 97–99. – EDN NBLPTP