

РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНОЙ СФЕРЕ В РОССИИ

Авторы: *Слесаренко Наталья Валерьевна (Северо-Восточный федеральный университет)*

Научный
руководитель: *Маякунов Александр Эдисонович (СВФУ им. М.К. Аммосова)*

Аннотация: *В настоящее время существует потребность проанализировать состояние науки земельного права, прошедшей длительный путь своего становления и развития. За последние 40 - 50 лет советскими и российскими учеными были подняты и решены сложнейшие вопросы, связанные с управлением земельным фондом, делением его на категории, сформулированы фундаментальные для земельно-правовой науки категории "правовой режим", "охрана земель", "земельно-правовая ответственность" и ряд других.*

Ключевые
слова: *земельная сфера*

Однако жизнь не стоит на месте, постоянно добавляя новые теоретические и практические проблемы, требующие незамедлительного решения. Реформирование земельных отношений, включение земли в гражданский оборот, развитие представлений о целях, задачах и методах охраны земли как природного объекта (особенно в условиях глобального изменения климата), продолжающиеся попытки органов публичной власти наложить все новые ограничения на права частных собственников земельных участков требуют продолжения научных дискуссий, поиска новых доктринальных и законодательных решений этих и других проблем.

Авторы Концепции развития гражданского законодательства РФ опирались на опыт предшествующих поколений дореволюционных и советских ученых-юристов, а также работы современных авторов. Учитывая тесную взаимосвязь земельного и гражданского права, в книге были использованы труды ведущих отечественных ученых-цивилистов, представителей науки "теория права и государства", работы зарубежных авторов.

Так, в научной статье были использованы труды В. А. Дозорцев и А.Л. Маковский, М.М. Соловьева, Л.И. Кошкина и А.А. Свириной.

Анализируя труды указанных авторов, я постаралась показать современную динамику взаимодействия норм земельного права и норм иной отраслевой принадлежности, включая нормы гражданского, градостроительного, административного и муниципального права.

Становление земельного права, как один из частей гражданского права. Земельное право является одним из значительно неисследованных сфер в юридической науке, поскольку в советский период, земельные участки признавались исключительно за государственной собственностью, что только с позволением государства люди могли использовать землю в тех или иных причинах.

И наконец, земельная реформа, проводимая в России в 90-х годах XX века имеет радикальное изменение отношений собственности на землю от государственной собственности до признания права частной собственности за юридическими и (или) физическими лицами. Таким образом, Государственной Думой РФ был принят Земельный кодекс Российской Федерации был принят в 25.10.2001 году.

Реализация реформы гражданского законодательства фактически началась решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г., одобрившим Концепцию развития гражданского законодательства РФ, которая предполагала масштабные изменения не только гражданского, но и земельного законодательства. В указанной концепции указывались о развитии недвижимых, так и движимых вещей в целом тоже.^[1]

В частности, авторы Концепции развития гражданского законодательства РФ фактически попытались посредством ее воплотить в жизнь, в частности, В. А. Дозорцев и А.Л. Маковский, комментируя содержание указанной Концепции отметил, что актуальной задачей является ввести в рамки Гражданского кодекса РФ полноценное регулирования имущественных отношений, основанных на равенстве сторон, связанных с землей и с другими природными ресурсами. Учитывая то, что в настоящее время в России рыночная экономика более развита, чем когда-либо было, существование особых отраслей права - земельного, водного, лесного имеют место быть, что и послужило принятием Водного, Лесного и Земельного кодекса РФ. В обоснование своей роки зрения, вышеуказанные авторы утверждают, что специфика законодательства, регулирующие отношения, касающиеся такого объекта недвижимости, как земля, регулируются и административным и гражданским законодательством. Данное утверждение отображается в судебной практике, когда судебный процесс рассматривается либо в порядке Кодекса административного судопроизводства РФ либо Гражданского процессуального кодекса РФ.^[2]

В Концепции отмечается, что раздел II Гражданского кодекса РФ выделяет отдельный подраздел «Общие положения о вещных правах», в котором указаны содержание вещного права как субъективного права.^[3]

Также, в Концепции предлагается либерализовать правовой режим самовольной постройки здания, жилого дома, сооружения, на возведение которой не были оформлены, в том числе по вине уполномоченных органов, на которые необходимы административные разрешения от органов местного самоуправления. Понятие самовольно возведенной постройки указано в статье 222 Гражданского кодекса РФ^[4], в котором право регистрации в записи Единого государственного реестра недвижимости запрещена. Однако, данная концепция предполагает, что снос самовольно возведенного объекта недвижимости целесообразна исключительно в том случае, когда его сохранение нарушает права или охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В Концепции также рекомендовано, что для приобретения права собственности на землю, необходимо соблюдать некоторые правила, установленные Земельным и Градостроительным кодексом РФ, а в частности правил, касающиеся

ограничений права собственности на земельный участок в публичных интересах, либо в интересах соседей. (соседское право)^[5]

Если посмотреть судебную практику в электронных источниках, как "sudact.ru", ГАС «Правосудие», «Мой Арбитр», то почти что все региональные судебные разбирательства между органами местных властей с гражданами происходят из-за раздела имущества, касающиеся права на землю. В основном, это административные дела в порядке оспаривания решений органа местного самоуправления, в частности отказы, поступающие к гражданам в выдаче земли, разрешение на строительство сооружений. В этой связи, необходимо отметить, что принятие решения судов не единоличны и всегда разные. Все зависит от тонкости материала дела, от документов, от каких-либо градостроительных и инженерных справок при рассмотрении дела.

На основании вышеизложенного, на сегодняшний день принцип равенства участников гражданского оборота нашел свою нишу и в земельном законодательстве, в котором закреплено нормами, что граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность, находящиеся в муниципальной и (или) государственной собственности в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Актуальные проблемы теории земельного права России

Известно, что понятие «собственность» как общественное и научное отношение имеет свои правовые аспекты, которое находится в тесной диалектической взаимосвязи.

По мнению М.М. Соловьева, Л.И. Кошкина и А.А. Свириной, собственность как экономическая категория отражает абсолютную принадлежность способность приносить желаемый результат.^[6]

К примеру можно привести, что совершеннолетний и дееспособный гражданин, имеющий трех и более детей в соответствии с п.2 ст. 39.19 Земельного кодекса РФ обращается в орган местного самоуправления за получением земельного участка в собственность в целях реализации строительства на нем жилого дома. Если проектные документации совпадают с реальными схемами земельного участка, то орган местного самоуправления выдает гражданину земельный участок. Однако, согласно старому распоряжению, изданному до 1993 года, приходит к этой семье одна женщина с заявлением покинуть ее, когда-то приобретенный ею родственниками, земельный участок, на котором молодая семья построила дом. В этой связи, происходит судебный спор между гражданами и женщина остается в выигрыше, поскольку в старом распоряжении говорилось о праве пожизненном наследуемом владении земельным участком.

Вроде бы ситуация страшная, в итоге молодая семья остается и без жилого дома, и без земельного участка, выданного им органом местного самоуправления для индивидуального жилищного строительства. Еще хуже, если семья возводила жилой дом в силу ипотеки.

В данной ситуации, старое распоряжение о праве пожизненном наследуемом владении земельным участком имеет преимущественную силу в соответствии со статьей 265 Гражданского кодекса РФ.

Проводя итоги, можно говорить, что осложнены путаницей, которая имеет место быть даже в самом законодательстве. В гражданском праве есть понятия объектов гражданского права (здания, сооружения, земельные участки) и видов жилых помещений (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната). Первые могут выступать объектами коммерческого оборота, а вторые являются объектами жилищных отношений. Однако, законодатель часто не учитывает этих нюансов, путая участников гражданских правоотношений.

Земельное право представляет собой отрасль права, регулирующую общественные отношения, связанные с предоставлением, использованием и охраной земельных участков.

Земельные участки в настоящее время имеют две основные характеристики:

- земельные участки как объекты недвижимого имущества, выступающие в качестве объектов гражданских прав и обязанностей, включенные в гражданский оборот;
- земельные участки как природные объекты, которые описаны человеком как объекты прав, но в то же время которым свойственны такие характеристики, как нерукотворность, непереключаемость, неэластичность, которые выделяют земельные участки из стандартного перечня объектов недвижимого имущества.

При написании научной работы по теме «Развития гражданско-правовых отношений в земельной сфере в России» были исследованы нормы права действующего законодательства, а также в основном Концепция развития гражданского кодекса РФ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. От 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301;
2. Разработана на основании Указа Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса РФ» // Собр. Законодательства РФ. 2008. № 29 (часть I). Ст. 3482;
3. "Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009).

Литература:

1. См. Подробнее комментарии авторов Концепции: Маяковский А. Л., Шкловский К.И. // Газета-юрист.ру;
2. Чубаров В.В. Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиций частного права) // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 267-306;
3. Харьков В. Н. Правовое регулирование земельных сервитутов в гражданском и земельном законодательстве // Хозяйство и право. 2000. № 9. С. 29-35;
4. Соловьев М.М., Кошкин Л.И., Свирина А.А. Управление государственной собственностью: опыт, инновации: Учебник. Ростов н/Д: Феникс, 2014. С. 303.

^[1] Разработана на основании Указа Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса РФ» // Собр. Законодательства РФ. 2008. № 29 (часть I). Ст. 3482.

^[2] См. Подробнее комментарии авторов Концепции: Маяковский А. Л., Шкловский К.И. // Газета-юрист.ру

^[3] Чубаров В.В. Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиций частного права) // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 267-306.

^[4] Статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. От 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

^[5] Харьков В. Н. Правовое регулирование земельных сервитутов в гражданском и земельном законодательстве // Хозяйство и право. 2000. № 9. С. 29-35.

^[6] Соловьев М.М., Кошкин Л.И., Свирина А.А. Управление государственной собственностью: опыт, инновации: Учебник. Ростов н/Д: Феникс, 2014. С. 303