

Часовских Анастасия Васильевна

студентка

Рыбьянов Антон Алексеевич

студент

Плотникова Александра Эдуардовна

преподаватель

Оренбургский институт (филиал)

ФГБОУ ВПО «Московский государственный юридический

университет им. О.Е. Кутафина»

г. Оренбург, Оренбургская область

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПРОБЛЕМАТИКА

***Аннотация:** проблематика данной работы представляет собой соблюдение баланса между защитой частных и публичных интересов при принудительном прекращении прав путем сопоставления, анализа, сравнения. Предложены варианты разрешения существующего дисбаланса в данной сфере.*

***Ключевые слова:** публичные интересы, частные интересы, прекращение прав, земельные участки, реквизиция, двухуровневое регулирование, изъятие.*

После становления и развития рыночных отношений, перехода земли из исключительной государственной собственности в многообразные формы собственности необходимо уделить особое внимание сохранению баланса между соблюдением публичных и частных интересов. В связи с определенными проблемами в праве равновесие между ними бывает нарушено, что приводит к противоречивой судебной практике. Поэтому особенно важным во избежание конфликта интересов представляется наиболее полно и точно рассмотреть все способы принудительного прекращения прав на землю, ведь именно здесь проходит грань между частным и публичным.

Сам по себе данный межотраслевой институт, включающий в себя нормы как Гражданского кодекса, устанавливающие общие правила – основополагающие начала для принудительного изъятия земли, и Земельного кодекса, которые устанавливают специфические черты. Причем в данном случае находит свое отражение принцип федерализма, так как формируется институт как на нормах, содержащихся в федеральном законодательстве, так и на нормах, содержащихся в законодательстве субъектов Российской Федерации.

Условно общими основаниями принудительного изъятия земельных участков, указанных в ЗК РФ можно считать:

- ненадлежащее использование земельных участков;
- использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- порча земель;
- конфискация;
- реквизиция земельного участка;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Помимо указанных в ЗК РФ оснований для принудительного изъятия земельных участков специальными выступают случаи, указанные в федеральном законодательстве.

Опираясь на ст. 15 ФЗ от 24 июля 2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», можно выделить следующую особенность принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, аренды и безвозмездного срочного пользования на земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, предусмотренных для целей развития жилищного строительства. В данном случае соблюдение стандартной процедуры изъятия, предусмотренной земельным законодательством. Здесь право прекращается без согласия организаций и независимо от оснований, предусмотренных *пунктом 2 статьи 45* Земельного кодекса Российской Федерации.

Также, следующим применимым основанием является указанное в ст. 26 ФЗ от 14 марта 1995 года №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» изъятие земельных участков в целях объявления природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы у собственников, владельцев и пользователей этих участков. В случае необходимости соответствующие земельные участки и водные объекты могут быть изъяты для государственных нужд в порядке, установленном гражданским, земельным и водным законодательством.

Следующим вариантом основания служит Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ, а именно ст. 32, которая говорит о том, что в случае признания в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд.

Следует отметить, что подобное двухуровневое регулирование земельных правоотношений не является проявлением гарантии соблюдения баланса частной и государственной, муниципальной собственности.

Проанализировав положения земельного законодательства мы выявили некоторые проблемы.

Происходит расширение перечня оснований для изъятия путем принятия новых федеральных законов и сопутствующее ему упрощение процедуры изъятия в целом применительно к каждому конкретному основанию. Процедура осуществления изъятия земельных участков должна быть единообразной, обеспечивающей защиту интересов правообладателей земельных участков в полном объеме для каждого основания изъятия земельного участка.

Также, следующей важной проблемой выступает довольно-таки расплывчатый открытый перечень оснований для реквизиции (ст. 51 ЗК РФ). Во избежание злоупотреблений, связанных с неопределенностью круга оснований реквизиции земельных участков. Формулировка «...и при иных обстоятельствах» и другие

подобные порождают неопределенность в правоприменении. Следует установить правило, согласно которому реквизиция земельных участков может быть осуществлена при наличии чрезвычайных обстоятельств, которые признаются таковыми решением Правительства Российской Федерации или же решать данную проблему в каждом субъекте Российской Федерации автономно, так как в данном случае могут иметь значение географические факторы отдельного региона, что тоже нужно учитывать.

В заключение хотелось бы отметить, что на практике принцип, провозглашенный в п. 11 ст. 1 ЗК РФ, именуемый сочетанием интересов общества и законных интересов 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, не обеспечивается должным образом на законодательном уровне, что требует незамедлительного реформирования данного вопроса.

Список литературы

1. Земельное право: Учебник для бакалавров / Отв. ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова. – Проспект, 2013. – С. 127.
2. Земельное право / Под ред. С.А. Боголюбова. – 2010. – С. 116.
3. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 1999. – С. 368.
4. Сони́на Д.Д. Реквизиция и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд как основания прекращения прав на землю // Пробелы в российском законодательстве. – 2012. – №1. – С. 110–113.