

УДК 347.235

**НЕКОТОРЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ¹****Филипчук Дмитрий Андреевич**Магистрант второго курса, «Юридический институт», «БелГУ», Россия, г. Белгород,
1685770@bsu.edu.ru**Аннотация**

Настоящая научная работа посвящена анализу ограничений в реализации права собственности на землю в Российской Федерации. Приводятся различные законодательные положения, регулирующие данную сферу общественных отношений. Также, рассматриваются точки зрения ученых-правоведов и разрешаются дискуссии, наличествующие в теоретических трудах. Выделяются проблемные моменты и предлагаются соответствующие возможности по их разрешению.

Ключевые слова: право собственности, земельный участок, ограничения, владение, распоряжение, пользование.

**SOME RESTRICTIONS ON THE IMPLEMENTATION OF LAND
OWNERSHIP IN THE RUSSIAN FEDERATION****Filipchuk Dmitry Andreevich**Second-year Master's student, "Law Institute", "BelSU", Russia, Belgorod,
1685770@bsu.edu.ru**ABSTRACT**

This scientific work is devoted to the analysis of restrictions in the implementation of the right to land ownership in the Russian Federation. The various legal provisions regulating this area of social relations are given. Also, the opinions of legal scholars are considered, and discussions that are available in theoretical works are allowed. Problems are highlighted and opportunities are offered to resolve them.

Keywords: property right, land plot, restrictions, possession, disposal, use.

¹ Научный руководитель Максименко Александр Владимирович, Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса, «Юридический институт», «БелГУ» Россия, г. Белгород maksimenko_av@bsu.edu.ru
Scientific supervisor Maksimenko Alexander Vladimirovich, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, «Law Institute», «BelSU» Russia, Belgorod

Институт права собственности базируется на множестве императивных норм и представляет собой яркое сочетание частных и публичных интересов. Законом четко обозначены основания для приобретения или прекращения собственности на те или иные объекты. Правомочия собственника включают в себя свободное владение, пользование и распоряжение землей при условии, что права третьих лиц не будут ущемлены. Таким образом, охрана земельных и других природных ресурсов становится остро необходимой для обеспечения жизнедеятельности населения на той или иной территории [1].

Полагаем, ограничениями прав на земельный участок можно назвать определенный комплекс запретов, которые применяются по отношению к собственнику земельного участка в интересах государства, а также для обеспечения нормального использования земельного участка. Ограничения исключают возникновение новых прав, при этом не дают в полной мере осуществлять все правомочия собственника.

Закон допускает некоторые ограничения конституционных прав о свободе собственности, в частности, Земельный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы. При осуществлении правомочий собственника не допускается причинять вред окружающей среде и правам третьих лиц. Кроме того, необходимо использовать земельные ресурсы в соответствии с их целевым назначением, использовать разумно и стремиться к их сохранению [3].

Существуют также дополнительные ограничения, которые проявляются, в том числе в изъятии земельного участка у действующего собственника. Основанием тому являются указания закона, касающиеся, например, земельных участков, ограниченных в обороте.

В качестве яркого примера можно привести право собственности на земельные участки иностранных граждан и лиц без гражданства, которые находятся на приграничных территориях. Земельным кодексом РФ и некоторыми федеральными законами установлен прямой запрет на данное действие. В свою очередь, Президентом РФ установлены некоторые разъяснения в части определения приграничных районов [4].

Данный запрет обусловлен, в первую очередь, вопросами национальной безопасности и обеспечением целостности территории государства. Так, некоторые районы Белгородской области также являются приграничными, согласно Указу Президента РФ. Поэтому на территории также существует запрет на приобретение земельных участков иностранцами и лицами для гражданства, в частности для ведения личного хозяйства.

Законом также предусмотрено, что в случае возникновения права собственности у данных лиц, например, вследствие приобретения имущества в качестве наследства, у такого собственника есть год для его отчуждения. В дальнейшем он может взять данный участок в аренду у местной администрации. Органы местного самоуправления вправе подать иск к лицу с требованием продать участок на торгах либо забрать в муниципальную/государственную собственность. Сумма, вырученная вследствие отчуждения, подлежит выплате бывшему собственнику.

Также выделим ситуации, когда при строительстве объекта определяется земельный участок, на котором он будет возведен. Прежде, чем начинать разработку соответствующей документации и строительства, необходимо установить категорию земли и вид разрешенного использования. Данные сведения позволяют узнать, допустимо ли возводить на участке различные объекты без риска несения убытков.

В доктринальных источниках ведутся дискуссии по поводу вопроса ограничения права собственности в свете теоретического обоснования и законодательной регламентации, а также сохранения баланса частных и публичных интересов.

Как справедливо указывает Н. М. Митякина, острой проблемой выделяется нечеткое и неоднозначное понимание сущности и природы ограничения права собственности на земельные участки [6]. Данный автор указывает некоторые научные тенденции, в том числе:

- возможность ограничить все существующие правомочия собственника;
- ограничить исключительно право пользования;
- ограничить только право пользования и право владения;
- ограничить право собственника пользоваться и распоряжаться.

Таким образом, права собственника в некотором роде сужаются. Однако нельзя говорить об их полном исключении или отмене, поскольку право собственности является конституционным.

По мнению некоторых авторов, в природу ограничений входит также и правомочия пользования и распоряжения, а не только лишь владение землей. Для того, чтобы устранить разночтения, высказывается мысль о том, что в действующее законодательство необходимо изменить. Например, некоторые авторы предлагают добавить еще одну часть в статью 56 ЗК РФ, основным содержанием которой будет, запрет на заключение и дальнейшую реализацию сделок, предметом которых является зарезервированный участок земли. В список таких сделок входят купля-продажа, рента, дарение, и так далее. Получается, что ученый Аракельян совмещает ограничение и пользования, и распоряжения [5].

В науке имеются и кардинально иные точки зрения. Например, Г. В. Савенко отмечает, что оборотоспособность земельных участков означает, что их собственник имеет право определять юридическую судьбу участка в пределах, установленных законом, то есть распоряжаться им. Проанализировав данный довод можем заключить, что оборотоспособность и ограничение прав не синонимичны между собой и имеют различную природу [7].

Важным аспектом в рассматриваемой теме является вопрос о необходимости включения в ограничение прав на землю таких категорий, как:

- установление лимитов на размеры участков земли;
- ограничение действий конкретных лиц при приобретении земли в личную собственность (например, иностранных граждан и иных участников гражданского оборота);
- ограничение конкретных форм собственности на землю (например, установление государственной собственности).

Думаем, что это связано и с уже проанализированным нами ранее ограничением права распоряжения. В случае установления, например, государственной собственности на земельный участок, ограничивается и правомочие распоряжения собственника, ведь теперь он не имеет возможности передать право собственности. Аналогичная ситуация складывается и в случае с ограничением субъектов – запрет определенных действий относим в равной степени и к собственнику, и ко второму лицу.

Подытоживая, можем отметить, что совокупность имущественных правомочий на земельные участки достаточно ограничены. Полных возможностей действий в отношении них в соответствии с действующим законодательством не имеется. На основании этого можем сказать, что выделенные нами ограничения распространяются полностью на всю триаду собственности, то есть на владение, пользование и распоряжение. При этом сама природа данных ограничений имеет разную основу и нормативно-правовую базу.

Резюмируя все ранее изложенное, можем сделать ряд выводов. Под понятием ограничения прав на землю необходимо понимать такие требования и характеристики, которые возникают при стечении определенных внешних обстоятельств в публичных интересах. В работе нами были выделены проблематичные аспекты, которые вызывают дискуссии в теоретических кругах – для их грамотного разрешения необходимы

соответствующие изменения в действующем земельном законодательстве Российской Федерации.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2020. - № 31. - Ст. 4398.
2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
4. Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Российская газета. - № 1. - 11.01.2011.
5. Аракельян, Р. Г. Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности (гражданско-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук. - Краснодар, 2007. - С. 9, 33.
6. Митякина, Н. М. Некоторые вопросы ограничения прав на землю / Н. М. Митякина // Юридическая техника. - 2018. - № 12.
7. Постатейный научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / А. В. Богданова, О. В. Гутарина, А. Н. Козырин, Д. Л. Комягин, Г. В. Савенко, А. А. Ялбулганов, С. В. Янкевич; под ред. А. А. Ялбулганова // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.05.2024).

References:

1. The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on December 12, 1993) (taking into account the amendments introduced by the Laws of the Russian Federation on amendments to the Constitution of the Russian Federation dated December 30, 2008 No. 6-FKZ, dated December 30, 2008 No. 7-FKZ, dated February 5, 2014 No. 2 -FKZ, dated 07/01/2020 No. 11-FKZ) // Collection of legislation of the Russian Federation. - 2020. - No. 31. - Art. 4398.
2. Part one of the Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 1994. - No. 32. - Art. 3301.
3. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. - 2001. - No. 44. - Art. 4147.
4. Decree of the President of the Russian Federation dated 01/09/2011 No. 26 "On approval of the list of border territories in which foreign citizens, stateless persons and foreign legal entities cannot own land plots" // Rossiyskaya Gazeta. - No. 1. - 01/11/2011.
5. Arakelyan, R. G. Reservation and seizure of land plots in the mechanism of legal regulation of property relations (civil aspect): dis. ...cand. legal Sci. - Krasnodar, 2007. - P. 9, 33.

6. Mityakina, N. M. Some issues of restricting rights to land / N. M. Mityakina // Legal technology. - 2018. - No. 12.
7. Article-by-article scientific and practical commentary to the Land Code of the Russian Federation / A. V. Bogdanova, O. V. Gutarina, A. N. Kozyrin, D. L. Komyagin, G. V. Savenko, A. A. Yalbulganov, S. V. Yankevich; ed. A. A. Yalbulganova // SPS "ConsultantPlus" (date of access: 05.14.2024).