

УДК 349.41

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ**Дрюцкая Марина Игоревна,**

студент магистратуры, Восточно-Сибирского филиала Российского государственного университета правосудия им. В.М. Лебедева, Иркутск, Россия, 89041535797@mail.ru

Аннотация

Исходя из проведенного анализа, автор приходит к выводу, что защита земельных прав является актуальной темой, так как в доктрине права часто акцентируется внимание на недоработанности данного института. Речь в основном идет о праве наследования и защите, земельных прав наследователей. Интересной является позиция Верховного суда Российской Федерации относительно раздельности земельного участка от здания стоящего на нем. Безусловно, постоянное реформирование земельного права приводит как к положительным практическим явлениям, так и к негативно сказывающимся ситуациям на практике.

Ключевые слова: земельное право, земельные права, защита прав, правовые нормы, законодательство, спор.

CURRENT ISSUES OF LAND RIGHTS PROTECTION**Dryutskaya Marina Igorevna,**master student, East Siberian Branch of the Russian State University of Justice named after V.M. Lebedev, Irkutsk, Russia.
89041535797@mail.ru**ABSTRACT**

Based on the analysis, the author comes to the conclusion that the protection of land rights is a relevant topic, since the doctrine of law often focuses on the incompleteness of this institution. We are mainly talking about the right of inheritance and the protection of the land rights of heirs. The position of the Supreme Court of the Russian Federation regarding the separation of a land plot from the building standing on it is interesting. Of course, the constant reform of land law leads to both positive practical phenomena and negatively affecting situations in practice.

Keywords: land law, land rights, protection of rights, legal norms, legislation, dispute.

Защита земельных прав представляется актуальной темой на протяжении последнего десятилетия. Связан такой интерес, прежде всего с правовой характеристикой института, а также с развитием общества и его потребностей. Очевидно, что спрос на сделки с

недвижимостью каждый год увеличивается, об этом свидетельствуют данные публикуемые банками Российской Федерации и Росреестром России. Так, только в 2024 году по данным ДомКлик выдано более одного миллиона ипотек по всей стране, а сделок за наличный расчет проведено через банк около четырёхстах [5]. В приоритете как отмечают специалисты, загородная недвижимость, где, конечно же, объектом выступает здание с земельным участком. Также на конец 2024 года по программе «ИЖС» гражданами было приобретено более двухсот земельных участков только в Иркутской области [7].

Таким образом, земельные права граждан, так или иначе, популяризированы среди населения Российской Федерации. Сделки с недвижимостью имеют огромное значение для экономики нашей страны и именно по этой причине важно понимать значимость института защиты земельных прав.

Рассматривая обозначенную тему, мы приходим к выводу, что земельные права включают в себя множество отраслей права, так, например, нормы земельных прав находят свое закрепление в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [2], Семейном кодексе Российской Федерации (далее – СК РФ) [4], Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [3], Конституции Российской Федерации (далее – Конституция РФ) [1] и иных законах.

Государство берет на себя обязанность по охране прав каждого человека, тем самым реализовывая хранительную функцию. В данном случае охватываются все сферы прав граждан, в том числе право на собственность. Таким образом, государство путем законодательного регулирования производит и гарантирует защиту прав собственников недвижимости, наследователей и других субъектов. Также, законодателем Российской Федерации четко определены субъекты регулирующие отрасль возникновения, определения, изменения, прекращения права собственности. Такие органы в частности занимаются регистрацией права собственности, выдают необходимые подтверждающие документы и ведут единую систему указания прав собственности субъектов.

ГК РФ отражает в себе основные принципы защиты земельных прав, так согласно указанному кодексу право собственности неприкосновенно.

Конституция РФ указывает на то, что земельные права содержат в себе неотъемлемые нормы относительно охраны собственности.

Разбирая характеристику земельных правоотношений, мы видим их состав, который по своей системе не имеет отличий от иных видов правоотношений. Состав правоотношений состоит из: субъекта, объекта, предмета. Так, земельный участок в данных правоотношениях является объектом гражданского права.

Здесь уместно обратить внимание на историческое формирование понятия земельных прав. Интересным представляется то, что земельные участки как объекты выступают не так давно. Во времена СССР частного права не существовало, земельные участки принадлежали исключительно государству. Такое положение указывает на то, что в документообороте гражданских правоотношений земельные участки как объекты не признавались. После 1993 года, положение изменилось. Во-первых, появилось понятие приватизация, так из муниципальной собственности были переведены множественные земельные участки, во-вторых, появилось понятие частное право. Несомненно, такое положение с одной стороны позволило перейти к новому уровню рыночных отношений, граждане стали активно использовать договор купли-продажи, соответственно платить налоги, а с другой стороны государство потеряло множество земель, в том числе и земли личного подсобного хозяйства [6, С.237 – 239].

Мы можем отметить, что закрепление понятия частной собственности в нормах права России выступает как ключевой этап для признания права собственности и становления, земельных прав в общем виде. В частности, такое закрепление повлияло на законодательное

регулирование такого рода правоотношений, создание новых законов, кодексов и иных нормативно-правовых актов в Российской Федерации.

Как мы видим, институт защиты земельных прав достаточно молодой институт системы права, что, несомненно, сказывается на формировании правоприменительной практики, судебной и теоретической части земельных прав. Важно указать, что в последнее время произошла частичная систематизация судебной практики относительно защиты земельных прав, что, конечно же, положительно сказывается на реализации данного института.

Обратим внимание на судебную статистику, где указано, что за первое полугодие 2024 года было зарегистрировано более двух миллионов обращений граждан по всей стране о нарушении прав собственности, из них в 2024 году были рассмотрены в Иркутской области 391 [8].

Таким образом, мы можем сделать вывод, что в первом полугодии 2024 года показатели нарушений земельных прав не снизились, на это указывает статистика предыдущих годов.

Сущность защиты прав граждан включает в себя множество элементов. В частности в такую систему входит:

– способ защиты: это самостоятельно выбранный способ стороной. Таковым может быть как судебный способ защиты, так и досудебный. На практике такое вызывает проблемы;

– понятие защиты права: это восстановление прав человека, если они были нарушены. В таком случае в отношении нарушившего, применяются ограничительные или штрафные меры;

– природа возникновения земельного спора. В данном случае важно определить характер земельного спора для определения инстанции, в которой будет производиться защита земельных прав: материальный, процессуальный, юридический;

– результат разрешения земельного спора: признание права; восстановление нарушенного права; пресечение действий в отношении объекта; признание оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности акта государственного органа или органа местного самоуправления; возмещение убытков; взыскание неустойки; компенсация морального вреда; прекращение правоотношений; неприменение судом акта госоргана или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

Таким образом, стоит сделать вывод, что споры в отношении земельных участков разрешаются согласно правилам защиты гражданских прав именно по этой причине земельные участки принято относить к объектам гражданского права, а именно к категории недвижимого имущества.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 1993. № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 16.
5. Исследование Домклик: как менялся рынок недвижимости во втором полугодии 2024 года [электронный ресурс]. URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kak-menyalsya-rynok-nedvizhimosti-vo-vtorom-polugodii-2024-goda> (дата обращения: 17.04.2025)
6. Радионова К.Н. Актуальные проблемы государственного регулирования в сфере земельных отношений и их решение / К.Н. Радионова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 9-1 (72). С.237 – 239.
7. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 15.01.2025)
8. Судебная статистика. URL: <https://stat.api-пресс.рф/stats/gr/t/22/s/27> (дата обращения: 16.01.2025)

References:

1. The Constitution of the Russian Federation (adopted by a nationwide vote on 12.12.1993 with amendments approved during the all-Russian vote on 01.07.2020) // Rossiyskaya Gazeta. 1993. No. 237.
2. The Civil Code of the Russian Federation (Part One) of 30.11.1994 No. 51-FZ (as amended on 08.08.2023) // Collected Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.
3. The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ (as amended on 08.08.2024) // Collected Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.
4. Family Code of the Russian Federation of 29.12.1995 No. 223-FZ (as amended on 23.11.2024) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1996. No. 1. Art. 16.
5. Domclick Research: How the Real Estate Market Changed in the Second Half of 2024 [electronic resource]. URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kak-menyalsya-rynok-nedvizhimosti-vo-vtorom-polugodii-2024-goda> (date accessed: 17.04.2025)
6. Radionova K.N. Actual problems of state regulation in the sphere of land relations and their solution / K.N. Radionova // International Journal of Humanities and Natural Sciences. 2022. No. 9-1 (72). P.237 – 239.
7. Indicators of the housing (mortgage housing) lending market. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (date of access: 15.01.2025)
8. Judicial statistics. URL: <https://stat.api-пресс.rf/stats/gr/t/22/s/27> (date of access: 16.01.2025).