

РЕКВИЗИЦИЯ КАК ОСНОВАНИЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ДЕЙСТВУЮЩЕМ РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Аннотация.

Актуальность и цели. Среди объектов гражданских прав земельные участки представляют собой достаточно специфический вид имущества, характеризующийся особой общественной значимостью и своим многофункциональным назначением, что обуславливает предъявление повышенных требований законодателя к их использованию. Проблемы законодательного установления оснований принудительного изъятия земельных участков у собственников в настоящее время являются весьма актуальными, поскольку земля не только выполняет экономические функции, но и является объектом окружающей природной среды, требующим особой правовой охраны и надлежащего использования. Кроме того, при установлении оснований принудительного прекращения прав на земельный участок необходимо принимать во внимание особенности соотношения частноправовых и публично-правовых элементов правового регулирования подобных отношений, поскольку принудительное изъятие земель регулируется не только Гражданским кодексом РФ, но и Земельным кодексом РФ, чем объясняются различные подходы в правовом регулировании рассматриваемых отношений. Цель работы – исследовать действующее гражданское и земельное законодательство РФ, закрепляющее порядок реквизиции земельных участков у их собственников, и провести анализ его содержания.

Материалы и методы. Реализация исследовательских задач была достигнута на основе анализа норм Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ, уяснения их смысла. В качестве методов исследования были использованы метод анализа, сравнительно-правовой метод, метод нормативно-правового регулирования и формально-юридический метод.

Результаты. Проанализированы существующие научные подходы к определению реквизиции как основанию принудительного прекращения права собственности на земельный участок, нормы гражданского и земельного законодательства, закрепляющие рассматриваемое основание. Выявлены определенные проблемы в правовом регулировании рассматриваемых правоотношений, а также высказаны авторские предложения по их устранению.

Выводы. Подчеркивается, что исходя из приведенных отличий в толковании института реквизиции земельным и гражданским законодательством РФ, осуществление реквизиции земельных участков в порядке, определяемом ст. 242 ГК РФ, нельзя осуществлять, поскольку такой порядок не предусмотрен земельным законодательством. В свою очередь, Земельный кодекс РФ, в случае регулирования данного правоотношения, необходимо признавать основным актом.

Ключевые слова: земельный участок, реквизиция, принудительное изъятие земельного участка.

REQUISITION AS THE BASIS OF THE TERMINATION OF THE PROPERTY RIGHT TO THE LAND PLOTS IN THE EXISTING RUSSIAN LEGISLATION

Abstract.

Background. Among objects of the civil rights the land plots represent rather specific type of property which is characterized by the special public importance and the multipurpose appointment that causes presentation of increased requirements of the legislator to their use. Problems of legislative establishment of the bases of compulsory seizure of land at owners are now very actual as the earth carries out not only economic functions, but also is the object of surrounding environment demanding special legal protection and appropriate use. Besides, at establishment of the bases of the compulsory termination of the rights for the land plot it is necessary to take into account to feature of a ratio of private-law and public elements of legal regulation of the similar relations as compulsory withdrawal of lands is regulated not only the Civil code of the Russian Federation, but also the Land code of the Russian Federation, than various approaches in legal regulation of the considered relations speak. The work purpose – to investigate the existing civil and land legislation of the Russian Federation fixing an order of requisition of the land plots at their owners and to carry out the analysis of its contents.

Materials and methods. Realization of research tasks was reached on the basis of the analysis of standards of the Civil code of the Russian Federation and the Land code of the Russian Federation, explanation of their sense. As methods of research the analysis method, a comparative and legal method, a method of standard and legal regulation and legallistic methods were used.

Results. The existing scientific approaches to requisition definition as to the basis of the compulsory termination of the property right to the land plot, the standards of the civil and land legislation fixing the considered basis are analysed. Certain problems in legal regulation of the considered legal relationship are revealed, and also author's offers on their elimination are stated.

Conclusions. It is emphasized that proceeding from the given differences in interpretation of institute of requisition by the land and civil legislation of the Russian Federation, implementation of requisition of the land plots in the order determined by Art. 242 of the Civil Code of the Russian Federation can't be carried out as such order isn't provided by the land legislation. In turn, the Land code of the Russian Federation, in case of regulation of this legal relationship, it is necessary to recognize as the main act.

Key words: land plot, requisition, compulsory withdrawal of the land plot.

Земельные участки могут быть изъяты у собственника по основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. Изъятие земельных участков может носить как возмездный, так и безвозмездный характер.

Исходя из анализа действующего законодательства, можно заключить, что Гражданский кодекс РФ предусматривает исчерпывающий перечень оснований, по которым право собственности может быть прекращено. Этот перечень приводится в ч. 2 ст. 235 ГК РФ, и его расширительное толкование не допускается путем принятия иных законов, что, в свою очередь, обеспечивает устойчивость отношений собственности в России [1].

Согласно действующему гражданскому законодательству, принудительное изъятие земельного участка у собственника будет иметь место:

- при обращении взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника (ст. 278 ГК РФ);
- в случае неиспользования земельного участка по его целевому назначению (ст. 284 ГК РФ);
- в случае нарушения собственником земельного участка действующего законодательства (ст. 285 ГК РФ);
- в случае реквизиции (ст. 242 ГК РФ);
- в случае конфискации (ст. 243 ГК РФ);
- в случае выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК РФ);
- в случае отчуждения участка, который не может принадлежать лицу, в силу указаний закона (ст. 238 ГК РФ);
- в случае национализации земель.

Перечисленные основания в целом характерны для прекращения права частной собственности физических либо юридических лиц и не касаются вопросов прекращения государственной и муниципальной собственности на землю. Действующее законодательство предусматривает особый порядок прекращения государственной и муниципальной собственности – приватизацию имущества, посредством которой происходит переход имущества из публичной в частную собственность. Значение приватизации земель трудно переоценить. Приватизация явилась важным шагом государства на пути экономических преобразований, способствовала широкому включению земли в хозяйственный оборот и созданию рынка земли в Российской Федерации.

При сравнении норм гражданского и земельного законодательства очевидно соответствие правового смысла ст. 44 ЗК РФ Гражданскому кодексу с учетом особенностей земельных участков как имущества.

Среди оснований прекращения права собственности на земельные участки в действующем российском законодательстве существует такая мера принудительного изъятия, как реквизиция.

Термин «реквизиция» имеет латинское происхождение и означает принудительное изъятие имущества у его собственника государством с компенсацией стоимости изъятого.

В отличие от конфискации, реквизиция носит возмездный и, как правило, временный характер. Норма о возможности применения реквизиции закреплена в гражданском законодательстве (ст. 235 ГК РФ), поэтому мы рассматриваем реквизицию как гражданско-правовой институт.

В соответствии со ст. 242 ГК РФ имущество может быть изъято у его собственника в случаях стихийных бедствий, эпидемий, аварий, иных событий чрезвычайного характера в интересах общества и на возмездной основе.

Как видно из определения реквизиции, она не носит карательного характера, как конфискация, а применяется только по необходимости, в целях обеспечения жизненно важных интересов.

В земельном законодательстве советского периода отсутствовали нормы о порядке и последствиях осуществления реквизиции. Действующий Земельный кодекс РФ закрепил основные положения этого института и определил порядок осуществления реквизиции (ст. 51 ЗК РФ) [2]. При определении

понятия реквизиции ЗК РФ в целом следовал содержанию нормы ГК РФ. При этом, если основания реквизиции в земельном и гражданском законодательстве совпадают, то другие существенные моменты, касающиеся имущественного возмещения, целей и субъектов, имеющих право на проведение реквизиции, имеют определенные отличия. Таким образом, в Земельном кодексе РФ получили закрепление новые элементы реквизиции, действующие исключительно в отношении земельных участков, как особых объектов имущественных прав.

Земельный кодекс РФ устанавливает положение о том, что изъятие земельного участка могут осуществить только специально уполномоченные исполнительные органы государственной власти. Гражданский кодекс РФ ограничивается общей формулировкой «по решению государственных органов».

Еще одно отличие, которое следует из норм земельного законодательства, касается того, что собственнику земельного участка компенсируется не полная его стоимость, а лишь те убытки, которые возникли в результате реквизиции. Земельный кодекс РФ, таким образом, учитывает тот факт, что реквизиция – это временная мера и после отпадения соответствующих чрезвычайных обстоятельств, ее породивших, предполагается, что земельный участок будет возвращен его собственнику. При этом титульный владелец земельного участка получает документ о реквизиции. В том случае, если по каким-либо причинам возврат участка собственнику будет невозможен, он вправе потребовать возмещения рыночной стоимости земельного участка или предоставления равноценного изъятому участка.

Установление рыночной стоимости земельного участка осуществляется в соответствии со ст. 66 ЗК РФ. Если собственник будет не согласен с результатами оценки стоимости изъятого земельного участка, а также убытков, причиненных этим изъятием, он может обратиться в суд с требованием о пересмотре размера подобного возмещения.

Кроме того, за собственником сохраняется право требовать возврата изъятого земельного участка в случае отпадения обстоятельств, послуживших причиной реквизиции.

Таким образом, анализируя содержание понятия «реквизиция» в гражданском и земельном законодательстве, можно прийти к следующим выводам. В ст. 51 ЗК РФ закреплено одноименное, но отличающееся по своему содержанию правоотношение, возникающее в связи с изъятием земельного участка у собственника. Реквизиция земельного участка предполагает, что право собственности на земельный участок не прекращается, а только лишь ограничивается определенным сроком, в течение которого действуют чрезвычайные обстоятельства. Земельное законодательство рассматривает реквизицию как особый случай временного ограничения права собственности на земельный участок. Реквизиция же по ГК РФ предусматривает безоговорочное прекращение права собственности на изъятое имущество.

Земельное законодательство предусматривает возможность реквизиции земельного участка не только у его собственника, но и у иного титульного владельца. Гражданский кодекс РФ рассматривает возможность реквизиции имущества только лишь у его собственника.

Исходя из приведенных отличий в толковании института реквизиции земельным и гражданским законодательством РФ, полагаем, что осуществление реквизиции земельных участков в порядке, определяемом ст. 242 ГК РФ, осуществить невозможно, поскольку такой порядок не предусмотрен земельным законодательством, а Земельный кодекс РФ в случае регулирования данного правоотношения является основным актом.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

References

1. *Sobranie zakonodatel'stva RF* [Collected laws of the Russian Federation]. 1994, no. 32, art. 3301.
2. *Sobranie zakonodatel'stva RF* [Collected laws of the Russian Federation]. 2001, no. 44, art. 4147.

Балашова Татьяна Николаевна
доктор юридических наук, доцент,
заведующий кафедрой гражданского
и предпринимательского права,
Елецкий государственный университет
имени И. А. Бунина (Россия, Липецкая
область, г. Елец, ул. Коммунаров, 28)

E-mail: zahar48@bk.ru

Balashova Tat'yana Nikolaevna
Doctor of juridical sciences, associate
professor, head of sub-department of civil
and entrepreneurial law, Bunin State
University of Yelets (28 Kommunarov
street, Yelets, Lipetsk region, Russia)

УДК 347

Балашова, Т. Н.

Реквизиция как основание прекращения права собственности на земельные участки в действующем российском законодательстве / Т. Н. Балашова // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2018. – № 3 (47). – С. 34–38. – DOI 10.21685/2072-3016-2018-3-3.