

Секция «Юриспруденция»

Ограничения права собственности на земельные участки: доктринальные подходы и законодательные конструкции

Семенова Екатерина Вадимовна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: yatakayavrednaya@yandex.ru

Ограничения прав играют значительную роль как в сфере имущественного оборота земельных участков, так и рационального использования и охраны земли.

Земельные участки являются привлекательным объектом капиталовложений; развитие рынка недвижимости, инвестирование требуют устойчивости оборота, определенности и прочности прав на земельные участки, что может быть достигнуто в т.ч. за счет ясности в вопросе об ограничениях прав на землю. Инвестор заинтересован в просчете и минимизации рисков, связанных с приобретением интересующих его активов, поэтому, как правило, он старается получить сведения об ограничениях прав на земельный участок, входящий в состав активов, уже на преддоговорном этапе структурирования договорных отношений в ходе т.н. «due diligence» [1].

Ограничения прав на земельные участки имеют важное значение и в сфере охраны окружающей среды и природопользования, обеспечивая реализацию одного из общих принципов земельного права – рационального использования земельных участков [4]. Установление ограничений прав на землю делает возможным, не увеличивая размер земельного участка, обслуживать нужды расположенного на нем объекта недвижимости или сохранять находящиеся в пределах земельного участка природные объекты.

Несмотря на многолетнюю историю исследования ограничений прав на земельные участки, до сих пор имеются разногласия по вопросу правовой природы ограничений прав, общего понятия ограничений прав в доктрине не выработано. К сожалению, не только общее учение, но даже унифицированное понятие ограничений прав отсутствует как в теории права, так и в публичных отраслях права (прежде всего в той публичной отрасли права, которая, казалось бы, должна выработать общее учение о публично-правовых ограничениях прав, - административном праве; не создано учение об ограничениях прав на землю в земельном праве), та же проблема (отсутствие даже общего понятия об ограничениях гражданских прав) характерна и для частного права [2].

В доктрине существуют различные подходы к раскрытию сущности ограничений прав на земельные участки. В настоящей работе рассмотрению подлежит один из дискуссионных аспектов при исследовании ограничений прав - соотношение ограничений и границ (пределов) прав, по итогам анализа которого предлагается ответ на вопрос о том, коренится ли несовпадение взглядов ученых в различиях философского и методологического подходов или же различные трактовки представляют собой всего лишь «терминологические блуждания», сводясь к терминологическим, а то и вовсе софистическим рассуждениям.

Для решения поставленной задачи предлагается выделить широкий и узкий подход по вопросу соотношения границ и ограничений прав. В первом случае (широкий подход) границы прав неизменны для определенного вида прав (например, для абсолютно-

го вещного права собственности п.2 ст.209 Гражданского кодекса устанавливает общие границы – не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц), соответственно, все те правовые инструменты, которые сужают общие границы при осуществлении права собственности, - суть ограничения прав, которые должны устанавливаться с учетом требований п.3 ст.55 Конституции РФ. Применительно к земельным участкам такими инструментами выступают, в том числе, целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, публичный сервитут [3]. Второй, более узкий, подход основан на том, что ограничение имеет место тогда, когда для права на вещь устанавливается ограничение при его осуществлении по сравнению с режимом осуществления права на аналогичную вещь. Применительно к земельным участкам это можно проиллюстрировать ограничением осуществления права на земельный участок в связи с тем, что такой земельный участок расположен, например, в водоохраной зоне, в то время как подобные ограничения отсутствуют у земельных участков, имеющих аналогичное целевое назначение, но не попавших в водоохранную зону [5].

На законодательном уровне не дается определения понятия ограничений прав на землю, да и само четкое и последовательное понятие ограничений прав на землю в законодательстве отсутствует. В целом ряде законов и подзаконных нормативных актов смешиваются понятия ограничений прав и схожих, но не идентичных ограничениям прав категорий, например, таких, как обременения прав на земельные участки, что порождает ряд проблем в правоприменительной практике. Какие модели применяет законодатель для установления ограничений прав, почему происходит смешение ограничений прав (в частности, ограничений прав на землю) с иными правовыми категориями, является ли это следствием доктринальной неопределенности по вопросу правовой природы ограничений прав, - вопрос, затрагиваемый в работе и освещаемый настолько, насколько это позволяет формат данной статьи.

Литература

1. Ст.37 п.1, 3 ЗК РФ от 25.10.2001 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011), ст.7 п.1 ФЗ от 21.07.1997 122-ФЗ (ред. от 12.12.2011) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
2. Белов В.А. Гражданское право. Т.1 М. 2011. С.339, Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. М. 2007
3. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М., 2002, п.7 гл.VII, Гражданское право. М. 2005, Т.3, с.29-30, 151-152 (автор соотв. главы Суханов Е.А.)
4. Краснов Н.И. Правовой режим земель специального назначения. М. 1961. С.167, Самончик О.А., Ограничение прав сельскохозяйственных землепользователей. С. 21-22
5. Крассов О.И. Земельное право современной России, М.2003, с.343-344; Земельное право. Учебник. М. 2007, 3-е издание, с. 139-140; Земельное право. Учебник. М. 2012, 4-е издание, с.327-328.