

Проблемы признания права частной собственности на земельные участки в судебном порядке

Научный руководитель – Багдасарян Виктория Арамовна

Восканян Альберт Араикович

Студент (бакалавр)

Северо-Кавказский институт - филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Факультет экономики и управления, Истории и теории государства и права, Пятигорск, Россия

E-mail: albertvoskanyan205@gmail.com

Проблемы признания права частной собственности на земельные участки в судебном порядке

Восканян Альберт Араикович

Студент

Северо - Кавказский институт - филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Пятигорск, Россия

E-mail: albertvoskanyan205@gmail.com

Проблемы признания права частной собственности на земельные участки в судебном порядке

Признание права собственности на землю осуществляется в судебном порядке, после чего регистрируется в государственном реестре с выдачей свидетельства. Только через суд можно защитить свои права на недвижимость в соответствии с действующим российским законодательством. При этом под защитой прав подразумевается как признание права собственности на земельный участок, так и пресечение незаконных притязаний на данный объект недвижимости со стороны других лиц. Согласно п.1 ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные споры рассматриваются в судебном порядке [3; с. 14]. Этим Земельный кодекс Российской Федерации исключил функцию рассмотрения земельных споров из компетенции органов государственной власти и регионального самоуправления, таким образом это служит показателем стремления законодателя выработать преимущественно эффективные механизмы разрешения земельных споров. При всем при этом судебная защита в современных условиях является преимущественно оптимальной и эффективной формой защиты нарушенных или оспоренных прав, так как судебные органы отличаются самостоятельностью и независимостью по отношению к законодательной и исполнительной власти.

Необходимо также подчеркнуть, что законодательство не дает определения земельного спора. Представляется обоснованным, под земельным спором понимать особое правоотношение, возникающие между физическими или юридическими лицами, органами государственной власти и регионального самоуправления. Земельный спор содержит двусторонние требования сторон относительно правомочий владения, пользования и распоряжения земельными участками, переданное на рассмотрение уполномоченных органов. Следовательно, признание права собственности на земельные участки в судебном порядке - это установление и защита права собственности на земельный участок судом в случае невозможности признания его в несомненном порядке при наличии спора между физическими или юридическими лицами, органами государственной власти и регионального самоуправления из-за земельного участка. В связи с тем, что собственность является ядром всех экономических отношений и ей принадлежит приоритетная роль в экономике, земельные

споры, объединенные с правом частной собственности, представляются преимущественно интересными и актуальными. Обобщение судебной практики, и судебная статистика свидетельствуют о том, что споры, сопряженные с признанием права собственности на земельные участки, весьма разнообразны.

Применительно к характеру спорного правоотношения земельные споры, связанные с правом частной собственности на землю, можно разделить на две группы:

1) административно-правовые: споры, вытекающие из ненормативно-правовых актов органов местного самоуправления и исполнительной власти, об отказе в предоставлении земельного участка, ограничении, изъятии или прекращении права собственности на земельный участок;

2) гражданско-правовые: споры, вытекающие из внедоговорных или договорных отношений. Сторонами земельного спора могут быть собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи, органы местного самоуправления и государственной власти [4; с.56].

В случае если говорить о материально-правовом аспекте, то особенность земельных споров заключается в одновременном регулировании земельных отношений нормами гражданского и земельного законодательства.

Таким образом, неприменение при разрешении земельного спора подлежащих применению норм Земельного кодекса Российской Федерации может привести к неправильным выводам суда. Например, в момент выбора способа защиты земельного права подобает руководствоваться, в первую очередь, нормами земельного законодательства, и только в случае отсутствия таких - нормами гражданского. В ином случае, в удовлетворении заявления может быть отказано, потому что был предпочтен ненадлежащий способ защиты права.

Так же стоит упомянуть, что законодательством ограничены полномочия собственника по распоряжению земельной долей. Следовательно, законодательством никак не допускается, например, аренда земельных долей. В то же время, представляется неоднозначной ситуация, когда все участники общей долевой собственности сдают в аренду свои земельные доли, фактически передавая по договору аренды земельный участок, пребывающий в общей долевой собственности. А согласно ч.1 ст.246 Гражданского кодекса Российской Федерации, участники общей долевой собственности вправе распорядиться таким имуществом по взаимному соглашению [2; с. 69]. Следовательно, с одной стороны законодательством аренда земельных долей не разрешена, а с иной - договор аренды земельных долей всех участников общей долевой собственности можно рассматривать как распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Судебно-арбитражная практика идет по пути невозможности любого варианта договора аренды с земельными долями, при отсутствии выдела земельного участка в натуре

При разрешении земельных споров имеется в наличии также немало особенностей процессуального характера. Нужно отметить, что на практике суды зачастую не всегда уделяют внимание процессуальному аспекту рассмотрения дел этой категории. В неких вариантах они разрешаются по правилам искового производства, в других - как вытекающие из административно-правовых или публичных правоотношений. Однако, от вида судопроизводства зависят и сроки исковой давности, размер государственной пошлины, подсудность, сроки рассмотрения требования и так далее.

В случае если рассматривать заявления о признании права собственности на земельный участок, то зачастую ответчики время от времени ссылаются на то, что вопрос о признании права собственности на земельный участок должен решаться в порядке особого производства. Впрочем, в таком порядке рассматриваются бесспорные дела. Пунктом 1 ч.1 ст.218 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено,

что арбитражный суд рассматривает дела об установлении прецедента владения и использования юридическим лицом и ИП недвижимым имуществом как своим собственным [1; с. 52]. Суд не имеет все основания устанавливать факт принадлежности земельного участка на праве собственности, путем рассмотрения заявления в рамках особого производства.

Вследствие вышеизложенного, рассмотрев особенности признания права частной собственности на земельные участки в судебном порядке, полагаю вероятным сделать следующие выводы:

- признание права частной собственности на земельные участки в судебном порядке представляет собой установление и защиту права частной собственности на земельные участки судом в случае невозможности признания его в бесспорном порядке при наличии спора между физическими и юридическими лицами, органами местного самоуправления и государственной власти по поводу земельного участка;

- под земельным спором следует понимать особое правоотношение, возникающее между физическими или юридическими лицами, органами местного самоуправления и государственной власти, содержащее взаимные притязания сторон относительно правомочий владения, распоряжения и пользования земельными участками, переданное на рассмотрение уполномоченных органов;

- характерные черты признания права частной собственности на земельные участки имеют материальный и процессуальный аспекты. Специфики процессуального характера, в свою очередь, определяются материальными, и полностью зависят от них. Целесообразность их выделения и рассмотрения непосредственно оказывает большое влияние на реализацию материальных норм и их применение на практике, и как следствие, свидетельствует об их эффективности и действенности. Определяющей процессуальной характерной чертой является выбор способа защиты права и его реализация, а итоговой - исполнение судебного решения.

Литература:

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 12.11.2019) [Текст] //СЗ РФ, - 2002, N 30, ст. 3012.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) [Текст] // СЗ РФ, 2001, N 49, ст. 4552.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Текст] // СЗ РФ. - 2001. - № 54.- Ст.3056.
4. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.- М.: Статут, 2017 - 511 с.