

Проблемы изъятия земельного участка, используемого не по целевому назначению

Научный руководитель – Гончаров Евгений Иванович

Наумик Вероника Юрьевна

Студент (бакалавр)

Ростовский юридический институт (филиал) Российской правовой академии
Министерства юстиции Российской Федерации, Юридический факультет,
Ростов-на-Дону, Россия
E-mail: veroninaumik@gmail.com

Право собственности признается и гарантируется Конституцией РФ, но это не означает абсолютную неограниченность этого права. Ограничения на использование собственного участка земли обоснованы экологическими и рациональными причинами - целью российского земельного законодательства является сохранение целостности почвенных покровов, пашни и плодородия почв для будущих поколений.

Обязанность использования земли по целевому назначению предусмотрена статьей 42 ЗК[3]. Поэтому законодатель допускает такое основание прекращения права собственности на землю как изъятие земельного участка из собственности владельца.

Изъятие земли возможно в следующих предусмотренных гражданским законодательством случаях:

- 1) земельный участок предназначен для сельхоз промысла, строительства, но не используется в течение трех лет по своему назначению;
- 2) использование земельного участка происходит не по прямому назначению;
- 3) использование участка наносит вред природе или плодородию почв[1].

Как отмечает Гринь Е.А., порядок изъятия земли у владельца участка детально не урегулирован гражданским и земельным законодательством, и требуется доработка некоторых положений[2].

Изучив ст. 284 ГК РФ и № 101-ФЗ[7], необходимо отметить, что законодатель не определяет критерии, необходимые для признания земельного участка освоенным, а также сроков, необходимых для освоения сельскохозяйственных земель. Это может способствовать злоупотреблению правом, а именно создает условия для возможности многократной перепродажи земли, деградации почв, что приведет к снижению стоимости участка и возможности купить его по сниженной стоимости. Под освоением земельного участка, как правило, судами понимается деятельность, которая направлена на проведение подготовительных мероприятий по использованию определенного земельного участка с целью достижения результатов такого использования[6]. Поэтому мы считаем необходимым предусмотреть в ст. 284 ГК РФ критерии и сроки освоения земельного участка для сельскохозяйственных нужд.

Закон № 101-ФЗ устанавливает еще одно основание (помимо оснований в ГК РФ) для прекращения прав на земельный участок - ненадлежащее использование земли, но не предусматривает определение этого понятия. Нам представляется необходимым определить, что такое ненадлежащее использование, и какие критерии требуются для лишения права собственности на землю.

Следует отметить, что лишить владельца права собственности возможно только в судебном порядке, при этом органам власти необходимо доказать наличие нарушений и необходимость изъятия собственности. При установлении факта нецелевого или ненадлежащего использования земли по решению суда организуются публичные торги[8]. В то

же время, если торги будут признаны несостоявшимися, государство или муниципалитет приобретают право выкупить данный участок.

Однако если государственные органы откажутся приобретать такую землю в собственность, а торги не состоялись, то судебное решение не будет исполнено, а судьба участка останется неопределенной[4]. Данный пробел в законодательстве требует правового урегулирования.

Следующим проблемным моментом является отсутствие запрета в законодательстве на участие в публичных торгах собственника участка. Он заинтересован в высокой стоимости выкупа земли, так как деньги за ее продажу с вычетом некоторых расходов будут выплачены собственнику. Поэтому представляется необходимым введение запрета на участие в торгах бывшего хозяина земельного участка, а также участие членов его семьи, организаций, участвовавших в оценке стоимости участка и иных физических и юридических лиц, которые могут создать искусственный спрос и повлиять на торги. Данные сделки должны быть признаны недействительными.

Более того, как отмечает Матвеев П.А. в своем исследовании, существует коллизия норм (а именно норм ЗК РФ и 101-ФЗ) в вопросе организации публичных торгов ипотечной собственности и собственности в залоге, которую закон позволяет выставлять на торги (это правило не распространяется на сельскохозяйственные земли)[5]. Средства, вырученные с продажи имущества, передаются бывшему собственнику участка, а не залогодержателю, и залог становится недействительным. Законодателю необходимо разработать норму, запрещающую выставлять заложенные и ипотечные земельные участки на торги.

В заключении отметим, что законодательство в области изъятия земель, используемых не по целевому назначению, требует усовершенствования: законодательное определение ненадлежащего использования земельного участка, понятия освоения земель и сроков освоения, ограничение перечня лиц, которые могут участвовать в торгах по продаже данного имущества, а также разработать нормы, запрещающие торги заложенных и ипотечных земельных участков.

Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 3301.
- 2) Гринь Е.А. Принудительное изъятие земельного участка вследствие его ненадлежащего использования // Власть Закона. 2013. N 1 (13). С. 66 - 75.
- 3) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
- 4) Малькова К.Г Принудительного изъятия земель сельскохозяйственного назначения ввиду их ненадлежащего использования // Вестник науки и творчества. 2016. №8.
- 5) Матвеев П.А. Изъятие земельного участка у собственника ввиду его нецелевого или ненадлежащего использования как самостоятельное основание прекращения права собственности // Правовые вопросы недвижимости. 2019. N 1. С. 22 - 25.
- 6) Тоточенко Д.А. Изъятие не используемых по целевому назначению земельных участков // Нотариус. 2021. N 3. С. 31 - 33
- 7) Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

- 8) Яковлева Т.А. К вопросу об изъятии земельного участка ввиду его нецелевого или ненадлежащего использования / Т.А. Яковлева, Д.Ю. Былачева // Вестник СВФУ. 2017. N 2 (06). С. 56 - 62.