

Спорные вопросы, возникающие при приобретении прав на земельные участки, занятые строениями

Деревнина Алёна Юрьевна

*Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема
Магистрант*

Рейдель Леонид Борисович

*Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема
кандидат юридических наук, доцент*

Аннотация

В научной статье рассматриваются особенности применения приобретательной давности в отношении земельных участков, проводится анализ определения Конституционного суда от 11 февраля 2021 года № 186-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Афанасьева Владимира Ивановича на нарушение его конституционных прав абзацем первым пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации» и Постановления Конституционного суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Волкова». Цель научной статьи – рассмотреть спорные вопросы, возникающие при приобретении прав на земельные участки, занятые строениями.

Ключевые слова: приобретательная давность, земельные участки, приобретение земельных участков, государственная собственность, муниципальная собственность.

Dispute issues arising when acquisition of rights to land plot occurred with buildings

Derevnina Alena Yurievna

*Sholom-Aleichem Priamursky State University
Student*

Reidel Leonid Borisovich

*Sholom-Aleichem Priamursky State University
PhD in Law, Associate Professor*

Abstract

The scientific article discusses the features of the application of acquisitive prescription in relation to land plots, analyzes the ruling of the Constitutional Court dated February 11, 2021 No. 186-O "On the refusal to accept for consideration the complaint of citizen Vladimir Ivanovich Afanasyev about the

violation of his constitutional rights by the first paragraph of paragraph 1 of Article 234 of the Civil Code of the Russian Federation” and Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated November 2020, 26 No. 48-P “On the case of checking the constitutionality of paragraph 1 of Article 234 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen V.V. Volkov. The purpose of the scientific article is to consider controversial issues that arise when acquiring rights to land plots occupied by buildings.

Key words: acquisitive prescription, land plots, acquisition of land plots, state property, municipal property.

Актуальность научной статьи заключается в том, что в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое требует формального основания и регистрации в публичном реестре, длительное владение вещью без права собственности предполагает, что давностный владелец может знать об отсутствии у него такого права. В отношении объектов недвижимости один из критериев возникновения права собственности по давности владения – добросовестность заблуждения о наличии прав на недвижимость. Это возможно только в случае регистрации права собственности на основании ничтожной сделки или приобретения недвижимости у лица, получившего его по ничтожной сделке. В противном случае, если объект находился во владении до создания системы регистрации, можно предположить возможность добросовестной ошибки владельца.

В применении приобретательной давности к земельным участкам есть свои особенности, главная из которых заключается в том, что приобретательная давность до Постановления Конституционного суда № 48-П распространяется только на земельные участки, находящиеся в частной собственности и принадлежащие лицу на условиях, предусмотренных пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса РФ.

В пункте 16 Постановления ВАС и ВС 10/22 отмечено, что при разрешении споров, касающихся земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной, собственности следует рассмотреть возможность вступления во владение в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

Однако ни Постановление 10/22, ни Постановление КС № 48-П не дают полного разъяснения по вопросу о том, когда на землю распространяется приобретательная давность.

В российском земельном законодательстве существует еще один вид государственной собственности на землю - неразграниченная государственная собственность, которая признана, в частности, в Определении Конституционного суда № 186-О от 11 февраля 2021 года в пункте 1 статьи 234 Гражданского кодекса "О нерассмотрении конституционных исков".

В то же время Конституционный суд в своем постановлении отметил, что в отличие от позиции, ранее выраженной в Постановлении № 48-П, в нынешних условиях презюмируемой государственной собственности на

землю сам факт того, что земельный участок не сформирован и орган публичной власти не зарегистрировал свое право собственности в государстве, не означает, что данный орган публичной власти фактически отказался от своего права собственности или безразличен к юридической судьбе данного земельного участка.

Соответственно, для любого добросовестного и разумного участника гражданских правоотношений должно быть очевидно, что земли, на которых земельные участки не образованы и не поставлены на кадастровый учет, являются государственной собственностью и что само по себе отсутствие такой регистрации не свидетельствует о том, что они бесхозные. Занятие без каких-либо законных оснований необработанного земельного участка, заведомо для собственника относящееся к общественной собственности, не может быть признано незаконным, совершенным внешне правомерными действиями, то есть добросовестным и отвечающим требованиям абзаца первого пункта 1 статьи 234 ГК РФ. Следовательно, положения статьи 234 ГК РФ не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права в конкретном случае с участием заявителя и в указанном им аспекте.

В настоящее время большинство судебных дел (включая Постановление Конституционного суда № 48-П), в которых суд постановил, что участки земли должны быть переданы в частную собственность через право выкупа, касаются участков земли, занятых гражданскими домами и другими зданиями. Такие участки не относятся к федеральным или муниципальным землям, а являются неограниченной государственной землей.

Представляется, что такие участки не должны быть приватизированы путем приобретения права собственности, но к ним и зданиям на них должен применяться принцип общности судьбы. По сути, можно сказать, что именно по этой причине Конституционный суд применил статью 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в Постановлении Конституционного суда Российской Федерации № 48-П.

Как неоднократно указывал Конституционный суд, правовая связь между земельным участком и расположенным на нем иным недвижимым имуществом устанавливает принцип единой подсудности земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества, что является одним из основополагающих принципов земельного права, отраженных в пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой все прочно связанные с земельным участком объекты относятся к одному земельному участку, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом (Постановление № 9-П от 11 февраля 2019 года).

Однако, несмотря на то, что Земельный кодекс содержит закрытый перечень оснований и процедур приобретения гражданами и юридическими лицами земельных участков на частных участках с учетом и без учета (на аукционе и без аукциона), существует большое количество случаев, когда земельный участок, занятый зданием, уже принадлежащим лицу на праве собственности, должен быть приобретен, в основном, государством.

Такая ситуация не представляется логичной в контексте применения Постановления Конституционного суда № 48, поскольку земля так или иначе, в результате давнего владения, перейдет в собственность лица, имеющего право собственности на землю.

В Российской Федерации уже есть два федеральных закона, которые применяют принцип общности судьбы к земельным участкам и зданиям на них, предоставляя право собственности на земельный участок законному владельцу здания.

Во-первых, в соответствии с пунктом 36 части IV статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации.¹ В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О принятии Жилищного кодекса Российской Федерации" многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, являются общим имуществом помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, Закон о введении в действие Земельного кодекса РФ содержит аналогии в конструкции гражданского законодательства в части ограничений на приобретение. В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации гражданин Российской Федерации имеет право на приобретение в собственность бесплатно земельного участка, которым он фактически пользуется, если на таком участке расположен жилой дом, право собственности на который приобретено гражданином до или после дня вступления в силу Земельного кодекса, при условии, что право собственности на такой жилой дом было приобретено гражданином в порядке наследования, а право собственности на жилой дом было приобретено умершим до вступления в силу Земельного кодекса. Можно предположить, что данное положение отражает особый случай приобретательной давности. Это означает, что закон, вводящий в действие ЗК РФ, устанавливает "независимую" процедуру, которая не связана с Гражданским кодексом РФ или приобретательной давностью. Это связано с тем, что данная процедура позволяет реализовать принцип общности судьбы между зданиями и землей.

В результате "дачной амнистии" механизмы приобретения в частную собственность земельных участков и индивидуальных жилых домов были значительно упрощены. Однако в отношении приобретения права собственности на земельные участки законодатель по-прежнему исходит из того, что у граждан есть хотя бы какие-то документы, относящиеся к земельному участку. По этой причине до сих пор не существует специальной юридической процедуры для земельных участков, но не для документов на жилую недвижимость.

В настоящее время в Государственной Думе рассматривается проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, регулирующие вопросы приобретения гражданами прав на принадлежащие им гаражи и земельные участки",

основной целью которого является официальное приобретение прав на свои гаражи и земельные участки.

Был сделан вывод, что участки, зарегистрированные как частная земля, не могут быть переданы другому лицу по приобретательной давности, поскольку существование прав не может быть ошибочным. Тем не менее, на такие земельные участки распространяется действие статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, если права лица, ошибочно признавшего наличие права собственности, остаются зарегистрированными в реестре и если правообладатель до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности владел имуществом как своим собственным.

Аналогичным образом, если земельный участок зарегистрирован в публичную собственность (например, федеральную собственность), то, учитывая цель использования находящихся на нем объектов, можно однозначно утверждать невозможность их захвата гражданами по давности владения (даже если они и не ограничены в обороте) просто в силу их особой функциональной специфики.

Отсюда следует, что самый логичный выход из сложившейся ситуации состоит в том, чтобы нормативно закрепить возможность возникновения права частной собственности граждан и юридических лиц в силу «приобретательной давности» на участки исключительно из состава «неразграниченной государственной собственности», не имеющей конкретного публичного владельца в силу нахождения у граждан и юридических лиц на таких участках объектов недвижимости. Такое решение удовлетворит имеющийся запрос на оформление прав на землю, который выразился в постановлении Конституционного Суда № 48-П, упорядочит землепользование и администрирование доходов бюджетов от поступления земельных платежей, переведя их в налоговую форму.

Глава 15 ГК РФ носит номинальный характер, так как предусмотренные в ней основания прекращения права собственности, без учета конфискации, по сути можно назвать условными правопрекращающими юридическими фактами, которые нуждаются в дальнейшей проработке с точки зрения их практической пригодности.

В целях совершенствования действующего гражданского и земельного законодательства следует, на наш взгляд, предпринять следующие меры:

1) исключить из ст. 49 ЗК РФ п. 3, допускающий наличие каких-либо иных оснований для изъятия земельных участков в рассматриваемом случае, что позволит соблюсти установленный в этой же статье принцип исключительности использования такого основания прекращения права собственности на земельные участки;

2) включить в ст. 49 ЗК РФ в качестве ч. 1 понятие государственных и муниципальных нужд, сформулированное следующим образом: «Государственные и муниципальные нужды - это необходимость в использовании земельного участка для выполнения наиболее важных функций государственных (муниципальных) органов при доказанности невозможности использования другого участка (принцип исключительности),

а также при условии приоритетного предоставления равноценного возмещения в натуральной форме и гарантий собственнику изымаемого участка, что изъятая земля будет использоваться именно для тех целей, для которых изымалась соответствующим государственным (муниципальным) органом, либо с возможностью возврата его прежнему собственнику в случае отпадения надобности в нём, либо передачей частным лицам».

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): офиц. текст ФЗ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. СПС Консультант Плюс.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: офиц. текст ФЗ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. СПС Консультант Плюс.
3. Определение Конституционного суда от 11.02.2021 г. № 186-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Афанасьева Владимира Ивановича на нарушение его конституционных прав абзацем первым пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации».
4. Постановление Конституционного суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Волкова».
5. Кальянова А. И. Особенности проблем, возникающих при предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности // Молодой учёный. 2021. № 10 (352). С. 89 - 91.