

УДК 349.412
DOI 10.5281/zenodo.14290006

Бокова А.О.

Бокова Алёна Олеговна, Центральный филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», Россия, 394006, г. Воронеж, ул. 20 лет Октября, 95. E-mail: a.o.bokova@gmail.com.

Научный руководитель: Куценко Татьяна Михайловна, доцент, кандидат юридических наук, Центральный филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», Россия, 394006, г. Воронеж, ул. 20 лет Октября, 95. E-mail: kutsenko.tatyana@bk.ru.

Особенности права частной собственности на землю

Аннотация. В статье рассматриваются теоретические и практические аспекты права частной собственности на землю в Российской Федерации. Определено понятие права частной собственности на землю. Рассматривается история института частной собственности на землю; три фундаментальных правомочия современного института права собственности на землю. Выявлены существующие проблемы института частной собственности на землю. Особое внимание уделяется вопросам государственной регистрации, регулирования сельскохозяйственных земель, процедурам изъятия участков для государственных нужд, предлагаются конкретные меры по совершенствованию правового регулирования права частной собственности на землю. Целью данного исследования является проведение комплексного анализа правовой природы института частной собственности на землю, а также выявление проблем, препятствующих его эффективной реализации. Для успешной реализации данной цели необходимо выполнение следующих задач: определить понятие права частной собственности на землю, исследовать историческое развитие данного института; изучение действующего правового регулирования, которое определяет полномочия и обязанности собственников земли; выявить основные проблемы реализации данного института в настоящее время и разработать рекомендации по их разрешению.

Ключевые слова: Право частной собственности, земельные участки, регистрация земли, земельное законодательство, сельскохозяйственные земли, изъятие земельных участков, правоприменительная практика, защита прав собственников, земельные отношения.

Bokova A.O.

Bokova Alena Olegovna, Central Branch of the Russian State University of Justice, Russia, 394006, Voronezh, ul. 20 let Oktyabrya, 95. E-mail: a.o.bokova@gmail.com.

Scientific supervisor: Kutsenko Tatyana Mikhailovna, Associate Professor, Ph.D. in law, Central Branch of the Russian State University of Justice, Russia, 394006, Voronezh, ul. 20 let Oktyabrya, 95. E-mail: kutsenko.tatyana@bk.ru.

Features of the right of private ownership of land

Abstract. The article examines the theoretical and practical aspects of the right of private ownership of land in the Russian Federation. The concept of the right of private ownership of land is defined. The article examines the history of the institution of private ownership of land; three fun-

damental powers of the modern institute of land ownership. The existing problems of the institution of private ownership of land are revealed. Special attention is paid to issues of state registration, regulation of agricultural lands, procedures for the seizure of land for public needs, and specific measures are proposed to improve the legal regulation of private ownership of land. The purpose of this study is to conduct a comprehensive analysis of the legal nature of the institution of private ownership of land, as well as to identify problems that hinder its effective implementation. To successfully achieve this goal, it is necessary to perform the following tasks: to define the concept of private ownership of land, to investigate the historical development of this institution; to study the current legal regulation that defines the powers and responsibilities of land owners; to identify the main problems of the implementation of this institution at the present time and develop recommendations for their resolution.

Key words: Private property right, land plots, land registration, land legislation, agricultural lands, seizure of land plots, law enforcement practice, protection of the rights of owners, land relations.

Оглядываясь на современные реалии политико-правовой действительности, можно с уверенностью утверждать, что в настоящий момент правовые отношения, связанные с землей, её приобретением или использованием, играют ключевую роль в развитии экономики государства. Земля, как ограниченный и уникальный ресурс, имеет исключительную ценность для общества, будучи фундаментальной составляющей производственной деятельности, основой территориального устройства и главным элементом обеспечения экологического баланса, как в рамках конкретной местности, так и глобально, ввиду чего в данной связи вопросы правового регулирования земельных отношений приобретают стратегическое значение, особенно в части, касающейся права частной собственности на землю.

В настоящее время можно с уверенностью утверждать, что право частной собственности на землю – это не только возможность распоряжаться земельным участком, но и важный элемент гарантии защиты экономической свободы граждан, вовлечённых в хозяйственную жизнь государства. Поэтому актуальность темы исследования не вызывает сомнения и выражена не только в значимости земли, как фундаментального ресурса, но и в непосредственном влиянии института права частной собственности на землю на устойчивое экономическое развитие государства.

Говоря о понятии права частной собственности на землю, отметим, что в юридической науке данный вопрос является дискуссионным. С законодательной точки зрения право частной собственности на землю закреплено как комплексное право, включающее правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком, что определено в Гражданском кодексе РФ (ГК) и Земельном кодексе РФ (ЗК). Однако реализация этого права на практике может быть ограничена в пользу обеспечения общественных интересов, и одним из таких механизмов является установление сервитутов.

Сервитут, согласно статье 274 Гражданского кодекса РФ, представляет собой право ограниченного пользования земельным участком, принадлежащим другому лицу [2]. Понятие сервитута – специальная юридическая конструкция, при помощи которой человек получает возможность воспользоваться чужим участком земли в специально оговоренных случаях [10, с. 679]. Это ограничение права частной собственности устанавливается для удовлетворения нужд лица, не являющегося собственником земельного участка, и применяется в случаях, когда необходимо, например, пройти через чужой участок, провести коммуникации или использовать земельный участок иным способом для обеспечения собственных нужд. Сервитут может быть частным или публичным. Частный серви-

тут устанавливается для удовлетворения интересов конкретного лица и оформляется на основании соглашения между собственником участка и заинтересованным лицом. Это право может быть установлено, например, для обеспечения доступа к зданию, находящемуся на соседнем участке, прокладки коммуникаций, и так далее. Публичный же сервитут устанавливается для обеспечения нужд широкого круга лиц или в интересах государства и общества в целом. Такой сервитут может быть установлен, например, для доступа к водоему, прохода к объектам транспортной инфраструктуры или для проведения строительных и иных общественно значимых работ. Публичный сервитут не зависит от воли собственника, в отношении участка которого устанавливается [4, с. 79]. Следует отметить, что в действующем Гражданском Кодексе РФ термин «публичный сервитут» отсутствует.

В целом, в свете вышесказанного, понятие права частной собственности на землю можно определить, как комплексное правомочие, принадлежащее физическому или юридическому лицу, сущность которого заключается в наличии возможности владения, пользования и распоряжения земельным участком в своих интересах и по своему усмотрению. Данное правомочие может быть ограничено в связи с особенностями объекта владения, так как земля является уникальным и общественно значимым ресурсом. В отличие от большинства объектов частной собственности, земля обладает особыми физическими и экономическими характеристиками, и ее использование может затрагивать интересы других лиц или общества в целом, в связи с чем законодательством предусмотрены механизмы, позволяющие устанавливать ограничения на пользование земельным участком собственником.

Говоря об истории института частной собственности на землю, отметим, что она имеет богатую историю, однако, в рамках исследования она будет упомяну-

та кратко. Так, в дореволюционной России существовало разнообразие форм земельной собственности, однако структура этих форм в значительной мере определялась сословными ограничениями, установленными государством. Земельные наделы были сосредоточены в руках крупных землевладельцев, а также дворянства и церкви, что ограничивало возможности владения землей простыми гражданами. Лишь с развитием капиталистических отношений в XIX веке и принятием «Общего положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости» [3, с. 8], институт земельной собственности стал приобретать более сложные, чем прямая собственность, формы, что стало, фактически, началом эволюции института частной собственности на землю.

С установлением советской власти в 1917 году было проведено масштабное перераспределение земельной собственности, в результате чего право частной собственности на землю фактически прекратило существование. В 1922 году был принят Гражданский кодекс РСФСР, в котором право частной собственности на землю отсутствовало, а весь земельный фонд был передан в ведение государства [5], в результате чего, как отмечает И.В. Уповров: «у земли остался единственный собственник – государство, а все физические и юридические лица, работающие на земле, являлись землепользователями» [7, с. 241]. Этот принцип просуществовал до конца 80-х годов XX века, когда начались процессы демократизации и экономических реформ, что повлекло пересмотр отношений государственной и частной собственности.

В ходе земельной реформы, начатой в 1990-х годах, институт частной собственности на землю был восстановлен. Как отмечают Пронина Ю.О. и Брелов К.Д.: «Отправной точкой существенного изменения законодательного регулирования права собственности на землю стало принятие Постановления Съезда народных депутатов РСФСР от 3 декабря 1990 г. «О программе возрождения российской

деревни и развития агропромышленного комплекса» [9, с. 96]. Главная же роль в восстановлении института частной собственности на землю, по нашему мнению, принадлежит иным правовым актам, таким как Закон РСФСР «О земельной реформе» 1990 года [11] и Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 года [12], которые фактически заложили основы для перехода земли в частную собственность. Конституция Российской Федерации 1993 года, в свою очередь, утвердила право частной собственности на землю, а последующий Гражданский кодекс Российской Федерации детализировал правовые возможности частных собственников в распоряжении и пользовании принадлежащими им земельными участками. Эти изменения знаменовали новый этап в развитии права частной собственности на землю, установив правовые основы для развития института частной собственности в современном виде.

В целом, современный институт права собственности на землю включает в себя три фундаментальных правомочия: право владения, пользования и распоряжения. Каждый из этих элементов обладает самостоятельным правовым значением, однако вместе они образуют комплексное понятие права собственности, которое применяется и к земле. Право владения землей означает возможность собственника физически удерживать участок, быть его полноправным владельцем; право пользования подразумевает возможность собственника извлекать полезные свойства земли, использовать ее в соответствии с личными потребностями; право распоряжения предоставляет собственнику возможность совершать различные имеющие правовые последствия действия с земельным участком, такие как продажа, дарение, сдача его в аренду или передача по наследству. Право собственности – это целое, а его последовательно связанные между собой элементы – владение, пользование и распоряжение [6, с. 83].

Говоря же о проблемах института

частной собственности на землю в современное время, отметим, что в настоящее время данный институт сталкивается с рядом серьезных трудностей при своей практической реализации, что создает препятствия к осуществлению эффективного распоряжения земельной собственностью. Так, наиболее актуальными из данных проблем являются длительность процедур государственной регистрации и кадастрового учета земельных участков, принудительное изъятия земель для государственных нужд и реализации градостроительных проектов, и некоторые другие.

По нашему мнению, значительное влияние на решение данных проблем может оказать активное внедрение в данную отрасль правоотношений цифровых технологий, выраженное в первую очередь в переходе к онлайн-системам регистрации земельных участков, что позволит обеспечить значительное сокращение сроков рассмотрения заявок и исключение влияния на данный процесс человеческого фактора. Наиболее оптимальной мерой в данной связи представляется создание единого цифрового портала, через который заявители смогут отслеживать статус своей заявки и взаимодействовать с государственными органами в режиме реального времени.

В дополнение к этому, полагаем, что важным шагом в данной связи способно стать также и введение единой базы данных о земельных участках, одинаково доступной как должностным лицам различных государственных органов, так и собственникам земельных участков, что позволит устранить расхождения в данных о кадастровой стоимости, границах участков и прав собственности на землю, что в перспективе обеспечит ускорение оформления сделок с землей и поможет значительно снизить число спорных ситуаций, связанных с реализацией права частной собственности на землю.

Кроме того, по нашему мнению, необходимо также разработать и внедрить упрощенные процедуры регистрации земельных участков для отдельных

социальных групп, таких как пенсионеры и лица с инвалидностью, с целью снижения нагрузки на регистрационные органы.

Говоря же о проблеме принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, отметим, что первопричиной всех возникающих в данной связи споров, по нашему мнению, является недостаточная прозрачность данной процедуры, а также зачастую низкий размер компенсации, выплачиваемой владельцам изымаемых земельных участков. Полагаем, что данную проблему можно разрешить путем введения процедуры обязательного публичного обсуждения целесообразности изъятия конкретного земельного участка, осуществляемого перед непосредственным изъятием, с последующим обязательным опубликованием результатов данного обсуждения в средствах массовой информации местного и регионального уровня, что, по нашему мнению, позволит собственнику земли иметь возможность каким-либо образом влиять на процесс изъятия земельного участка, а также обеспечит сам процесс такого изъятия более прозрачным.

Кроме того, на наш взгляд, в данной связи также важно нормативно закрепить обязанность государственных органов предоставлять гражданам специальное мотивированное определение, в котором будет содержаться полное объяснение о целесообразности изъятия того или иного участка. Отметим, что ещё одной полезной мерой по решению выше обозначенного проблемного вопроса способно стать закрепление на законодательном уровне единого стандарта расчета компенсации, предоставляемой собственнику изымае-

мого участка, в формулу которого будет включена не только рыночная стоимость земли, но и моральный ущерб, причиняемый владельцу от потери его собственности, а также затраты, связанные с переездом лица с занимаемого им участка. По нашему мнению, такая мера способна сделать принудительное изъятие земельных участков менее проблемным для всех участников данного процесса.

Согласимся с Е.В. Аббасовой и Е.В. Ерохиной, полагающими целесообразным рассмотрение альтернативных вариантов расположения объектов предполагаемого строительства на этапе планирования проектов инфраструктуры, и, соответственно, изъятие минимума земельных участков [1].

В заключение можно отметить, что право частной собственности на землю, во всех своих разнообразных формах, является важнейшим элементом правовой системы Российской Федерации, играя значительную роль в обеспечении экономического развития государства. Однако, в настоящее время его практическая реализация сталкивается с рядом проблем, таких как сложность процедур государственной регистрации и кадастрового учета, и другие. Предложенные в данной работе меры, такие как цифровизация процедур регистрации, и др., представляются эффективными путями решения этих вопросов. По нашему мнению, реализация внесенных предложений необходима, поскольку её осуществление будет способно не только улучшить функционирование института права частной собственности на землю, но и повысит правовую защищенность собственников, укрепив их доверие к государственным институтам.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аббасова Е.В., Ерохина Е.В. Проблемы законодательного регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Вестник СМУС74. 2019. №1 (24). С. 84–89.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.10.2024)

3. Верхогляд Д.А. Собственность на землю и земельно-правовые отношения в советской и постсоветской России (1917 – начало 2000-х гг.): историко-правовой анализ законодательного развития: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Д.А. Верхогляд. – Краснодар, 2014. 238 с.
4. Гайбатова К.Д., Айгумова М.М. Сервитуты в российском гражданском праве // Государственная служба и кадры. 2019. №1. С. 76–80.
5. Гражданский Кодекс РСФСР URL: <http://ips.pravo.gov.ru/?docbody=&prevDoc=102010100&backlink=1&&nd=102010099> (дата обращения: 22.10.2024).
6. Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Право собственности на землю: понятие и формы // Марийский юридический вестник. 2016. №1 (16). С. 81–85.
7. Упоров И.В. Трансформация института собственности на землю в годы «перестройки»: политико-правовой аспект // Экономика и бизнес: теория и практика. 2024. № 8(114). С. 241–246.
8. Общее положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.hist.msu.ru/ER/Etext/krest.htm> (дата обращения: 10.10.2024).
9. Пронина Ю.О., Берлов К.Д. Становление и развитие законодательного регулирования права собственности на земельный участок // Вестник экономики, права и социологии. 2021. № 4. С. 94–98.
10. Соловьёв А.И. Сервитут: Понятие, виды // Форум молодых ученых. 2020. №6 (46). С. 678–683.
11. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374–1 «О земельной реформе» [Электронный ресурс]. – URL: <https://base.garant.ru/10107009/> (дата обращения: 10.10.2024).
12. Закон РСФСР от 22.11.1990 № 348–1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [Электронный ресурс]. – URL: <https://base.garant.ru/10108086/> (дата обращения: 10.10.2024).

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Abbasova E.V., Erokhina E.V. Problems of legislative regulation of the seizure of land plots for state or municipal needs // Bulletin of SMUS74. 2019. No.1 (24). Pp. 84-89.
2. The Civil Code of the Russian Federation. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ / (date of application: 10.10.2024).
3. Verkhoglyad D.A. Land ownership and land-legal relations in Soviet and post-Soviet Russia (1917 – early 2000s): historical and legal analysis of legislative development: dis. ... cand. Jurid. sciences': 12.00.01 / D.A. Verkhoglyad. – Krasnodar, 2014. 238 p.
4. Gaibatova K.D., Aigumova M.M. Easements in Russian civil law // Civil service and personnel. 2019. No. 1. Pp. 76–80.
5. The Civil Code of the RSFSR [Electronic resource]. URL: <http://ips.pravo.gov.ru/?docbody=&prevDoc=102010100&backlink=1&&nd=102010099> (accessed: 10.10.2024).
6. Mustakimov N.S., Poprukhina E.A. The right of ownership of land: the concept and forms // Mari Legal Bulletin. 2016. No. 1 (16). Pp. 81–85.
7. Uporov I.V. Transformation of the institution of land ownership in the years of "perestroika": political and legal aspect // Economics and Business: theory and practice. 2024. No. 8(114). Pp. 241–246.
8. The general situation of peasants who have emerged from serfdom [Electronic resource]. – URL: <https://www.hist.msu.ru/ER/Etext/krest.htm> (date of application: 10.10.2024).
9. Pronina Yu.O., Berlov K.D. Formation and development of legislative regulation of ownership of land // Bulletin of Economics, Law and Sociology. 2021. № 4. P. 94–98.
10. Solovyov A.I. Easement: Concept, types // Forum of young scientists. 2020. No.6 (46). Pp. 678–683.
11. Law of the RSFSR of November 23, 1990 №374-1 «On Land reform» [Electronic resource]. – URL: <https://base.garant.ru/10107009/> / (date of application: 10.10.2024).
12. The Law of the RSFSR dated 11/22/1990 №348-1 «On peasant (farm) economy» [Electronic resource]. – URL: <https://base.garant.ru/10108086/> / (date of application: 10.10.2024).