АНАЛИЗ ПРОБЛЕМНЫХ АСПЕКТОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ В ПРОЦЕССЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ANALYSIS OF PROBLEMATIC OPPORTUNITIES, DEVELOPMENT IN THE PROCESS OF PROTECTING THE RIGHTS OF USERS OF LAND PLOTS

УДК 347

Остапенко Анастасия Геннадьевна, кандидат юридических наук, доцент кафедры «Земельного, трудового и экологического права», Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, Россия, г. Краснодар

Курочкин Вадим Витальевич, студент, 1 курса, факультет «Юриспруденции» Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, Россия, г. Краснодар

Ostapenko Anastasia Gennadevna
Kurochkin Vadim Vital'yevich

Аннотация: В настоящей научной работе рассмотрена актуальная на сегодняшний день тема анализа проблемных аспектов, возникающих в процессе защиты прав пользователей земельных участников. Автор рассматривает состояние отечественного законодательства, а также уровня правового регулирования отношений, связанных с защитой прав и законных интересов собственников земельного участка. Научная статья содержит в себе основные способы защиты земельных прав, а также авторское мнение, касательно их эффективности.

Annotation: In this scientific work, the actual topic of the analysis of problematic aspects arising in the process of protecting the rights of users of land participants is

considered. The author examines the state of domestic legislation, as well as the level of legal regulation of relations related to the protection of the rights and legitimate interests of land owners. The scientific article contains the main methods of protecting land rights, as well as the author's opinion regarding their effectiveness.

Ключевые слова: Земельный участок, собственность, право собственности, объект права

Keywords: Land plot, property, property right, object of law

Прежде чем переходить к анализу представленной тематики, нам необходимо рассмотреть землю как объект права. Так, земля представляет собой основу жизнедеятельности человека, именно поэтому земельные права находятся под особой правовой защитой. Более того, в Конституции РФ говорится о том, что права и свобод человека являются высшей ценностью, а защита данных прав является основой обязанностью законодателя [1].

Защита прав и законных интересов землевладельцев осуществляется посредством установления полного и исчерпывающего перечня как прекращения, так и ограничения прав пользования, владения и распоряжения земельным участком. Фиксируя данный перечень в нормативно-правовом акте, законодатель также осуществляет и охранительную функцию прав, принадлежащих собственником земельных участков [2].

Следует сказать о том, что защита земельных прав осуществляется с помощью особых гарантий и механизмов, которые содержатся в иных отраслях права. Так, например, в целях защиты прав собственника земельного участка используются нормы, закрепленные в Конституции РФ, а также земельном и гражданском законодательстве. Если же говорить более конкретно, то ст. 35 Конституции РФ провозглашает охрану частной собственности граждан. Так, права собственности можно лишиться только через суд. За редким исключением, лицо может лишиться недвижимого имущества, эти случаи предусмотрены в законе и именуются как реквизиция. К тому же, при реквизиции, собственнику выплачивается стоимость данного имущества. Что касается значения

гражданского законодательства, то нормы современно редакции ГК РФ предусматривают запрет на противоправную реализацию лицом своих прав. То есть, речь идет о том, что не допускается осуществление прав с намерением причинить вред другому лицу.

Обращаясь к положениям гражданского права нельзя не обратить внимание на основные принципы регулирования данного рода отношений, к одному из которых можно отнести принцип неприкосновенности собственности. Представленный принцип распространяет свое значение на земельные участки, так как любой земельный участок, вне зависимости от его назначения, является объектом гражданского права. Это значит, что земельные участки входят в гражданский оборот, что является относительно новаторским для законодателя решением. Признание земельного участка объектом гражданских правоотношений произошло достаточно давно, однако до сих пор всплывают некоторые правовые проблемы в данной сфере. В качестве обоснования нашего мнения можно обратиться к статистическим данным, а именно к судебным разбирательствам, в которых предметом спора выступали земельные правоотношения, а также нарушенные права землевладельцев. В период с 2016 - 2018 год количество подобных споров увеличилось практически в 3 раза [3]. Это лишний раз подтверждает актуальность тематики, раскрытой в данной работе.

В большинстве случаев, при защите лицом своих прав на земельный участок, возникает проблема правильного выбора способа защиты нарушенных прав и законных интересов. Отчасти, при выборе способа защиты права необходимо ссылаться на характер правонарушения и правовую природу нарушенного правоотношения.

В настоящее время законодатель предусмотрел несколько способов защиты нарушенных прав. В данном случае, способы защиты относятся также и к земельным правам. Итак, под такими способами следует понимать следующее:

- Признание права другим субъектам правоотношения;
- Восстановление правового положения, которое существовало до нарушения субъективного права землевладельца. Здесь же следует упомянуть

об одновременном предупреждении совершения действий направленных на повторное нарушение такого права;

- Процедура признания оспорило сделки недействительной со всеми вытекающими из этого последствиями. Эти же правила распространяются на ничтожные сделки;
- Признание акта органа государственной власти или же акта органа местного самоуправления недействительным;
- Самозащита субъектом земельных правоотношений (в частности землевладельцем) своего права;
- Присуждение к исполнению той или иной обязанности внатуре;
- Процедура возмещения убытков, причиненных неправомерными действиями;
- Компенсация морального вреда, которая также была причинена неправомерными действиями других участников гражданского оборота;
- Видоизменение или же полное прекращение возникшего правоотношения;
- Неприменение судом акта, изданного органом государственной власти, который противоречит настоящему законодательству;
- Использование других способов, которые не запрещены настоящим законом.

Таким образом, исходя из всего вышеперечисленного, можно сделать вывод о том, что законодатель оставляет список способов защиты права открытым, что влечет за собой ранее озвученную проблему, суть которой заключается в выборе правильного и подходящего способа [4]. В данном случае, следует учитывать тот факт, что выбор способа защиты прав землевладельца может зависеть от характера возникшего правоотношения, а также сущности нормативно-правовых актов, посредством которых осуществляется регламентация данных правоотношений.

В рамках настоящего научного исследования необходимо рассмотреть особенности, присущие наиболее основным и распространенным способам защиты нарушенных прав и законных интересов. Начать необходимо с признания права. Указанный способ представляется фундаментальным, он находит свое правовое отражение как земельном, так и в гражданском законодательстве. Признание права происходит в рамках судебного заседания, где предметом иска является ни что иное как требование подтвердить наличие у истца права собственности. Данный способ особенно актуален в случаях, когда существует необходимость:

- В признании права собственности на земельный участок в порядке наследования;
- В признании права собственности на земельный участок по истечении установленного в законе срока. Речь здесь идет о порядке приобретательской давности [5].

При этом, представленный способ защиты права может использоваться не только для защиты права собственности на земельный участок, но и для защиты права аренды, а также сервитута. Кроме всего этого, принятое судом решения автоматически является основанием, которое фактически обязывает органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществить государственную регистрацию права на землю [6].

Представленный способ является наиболее распространенным, так как может использоваться одновременно в двух случаях, а именно при доказывании существования ранее возникшего права собственности на земельный участок или при признании способа приобретения такого земельного участка. Необходимо также указать, что признание права может использоваться как самостоятельно, так и с использованием других способов защиты нарушенных прав.

Тем не менее, не смотря на всю эффективность применения данного способа, он может быть реализован только при наличии определенных условий, к которым можно отнести, например:

- Существование предмета в натуре, в нашем случае под предметом выступает земельный участок;
- Индивидуальная определенность земельного участка;
- Наличие как такового спора о праве на земельный участок, будь то право собственности или же нет;
- Наличие доказательств, посредством которых можно подтвердить право собственности у одного из участников спорного правоотношения.

Согласно действующей редакции ЗК РФ, нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления, которые повлекли за собой нарушение права на земельный участок, в случае самовольного занятия земельного участка, а также в иных случаях, предусмотренных законом [7]. Иными словами, восстановление права собственности на земельный участок производится только через суд, когда правонарушение уже имеет место и права гражданина нарушены, если действия противоправного характера уже протекают в течение определенного периода и в будущем могут послужить причиной нарушения законных интересов граждан. Заметим, что перечень оснований, при которых права собственников могут быть восстановлены, не ограничен.

Можно сказать о том, что современное земельное законодательство достаточно четко регламентирует отношения, связанные с защитой прав собственника земельного участка. Однако, на сегодняшний день, в отечественной правовой системе присутствуют некоторые пробелы. К примеру, к одной из актуальных проблем можно отнести отсутствие градации правонарушений и соответствующих способов защиты. Так, по нашему мнению, законодателю необходимо сформировать определенный перечень возможных нарушений земельных прав и соотнести с этим перечнем необходимые способы защиты, что повысит стабильность гражданского оборота, а также обеспечит гарантированную защиту собственников земельных участков. К не менее важной

проблеме стоит отнести выбор способа защиты права. Так, ранее мы перечислили более десяти вариантов, при этом список остался открытым. Это является несколько негативным фактором, так как большинство граждан в силу своей правовой безграмотности используют не тот способ защиты права, вследствие чего они тратят время, нарушают установленные на защиту сроки и в дальнейшем теряют право на защиту своих законных интересов.

Таким образом, на основани проведенного анализа можно сформулировать вывод о том, что современное законодательство направлено на защиту прав человека от неправомерных действий тертых лиц, однако в нем остается несколько правовых пробелов, которые следует восполнить. Для восполнения следует более ответственно подходить к правовому регулированию земельных правоотношений. Представленные нами предложения также поспособствуют совершенствованию правового регулирования данного вопроса.

Список использованной литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрании законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. № 44 ст. 4147.
3. Габдрахманова Л. Г. Защита прав граждан при предоставлении земельных участков в собственность: социальный и правовой аспекты // Казанский педагогический журнал. 2017. № 2.
4. Волков Г. А. Проблемы совершенствования земельного законодательства // Экологическое право. 2017. № 1.
5. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. № 32 ст. 3301.

6. Жмурко С. Е. Земельно-правовые способы защиты земельных прав граждан // Аграрное и земельное право. 2017. № 1.
7. Лапина Т. Ф. Признание прав на земельные участки как способ защиты права // Молодой ученый. 2017. № 10.

List of used literature:

1. The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993 with amendments approved during the all-Russian vote on 01.07.2020) // Collected Legislation of the Russian Federation, 04.08.2014, No. 31, art. 4398.
2. The Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation dated October 29, 2001 No. 44 Art. 4147.
3. Gabdrakhmanova L. G. Protection of the rights of citizens in the provision of land plots in ownership: social and legal aspects // Kazan pedagogical journal. 2017. No. 2.
4. Volkov GA Problems of improving land legislation // Environmental law. 2017. No. 1.
5. Part one of the Civil Code of the Russian Federation dated November 30, 1994 No. 51-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation dated December 5, 1994 No. 32 Art. 3301.
6. Zhmurko SE Land-legal ways of protecting the land rights of citizens // Agrarian and land law. 2017. No. 1.
7. Lapina TF Recognition of rights to land plots as a way to protect rights // Young scientist. 2017. No. 10.