

«Проблемы разграничения положений земельного
права от иных правовых норм»

Миасс 2020 г

Автор: Лушин Александр Александрович

Аннотация: В настоящей работе автором будут рассмотрены особенности возникновения и действия коллизионных норм в сфере земельного права, а также предложены некоторые меры, направленные на их устранение.

Annotation: In this work, the author will consider the features of the emergence and operation of conflict of laws norms of land law, as well as suggest some measures aimed at eliminating them.

Ключевые слова: земельное право, отрасль, коллизия, регулирование, положение

Keywords: land law, industry, conflict, regulation, position

ВВЕДЕНИЕ

Как отдельный институт, право собственности на объекты материального мира начало формироваться в нашей стране в силу коренных трансформаций государственного и общественного строя, обусловленных переходом государства от социалистической модели управления к капитализму и открытому рынку.

В этой связи, формирование множества правоотношений и их последующая кодификация имела стремительный и иногда спонтанный характер, что особенно затронуло отдельные правовые институты.

В частности, в силу комплексности земельное право соприкасается с иными отраслями права, что, в свою очередь, влечет за собой несогласованность некоторых разноотраслевых норм, регулирующих отношения, связанные с землей, влекущих за собой возникновение правовых коллизий.

Актуальность настоящего исследования обусловлена необходимостью выявления наиболее распространенных коллизионных норм в сфере правового регулирования земельных отношений и определении возможных направлений для устранения данных противоречий.

Методологическую основу исследования составляет диалектический метод научного познания. В работе были применены общенаучные методы познания, среди которых методы логического и системного анализа, диалектической логики, а также обобщения и классификации.

Теоретическую основу исследования составили нормативные акты, материалы судебной практики, а труды отдельных исследователей, которые затрагивают рассматриваемый в работе вопрос.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Как по объекту, так и по предмету правового регулирования, земельное право выступает многоаспектной отраслью. В этой связи, невзирая на самостоятельность и четкую направленность правового регулирования, земельное законодательство все же обладает рядом коллизий, существенно усложняющих практическое применение его правовых предписаний.

Наиболее «общей» коллизией выступает пункт 3 статьи 3 Земельного Кодекса Российской Федерации [1], которая, в качестве одного из ключевых элементов предмета земельного права, устанавливает регламентацию имущественных отношений в части владения, использования и распоряжения земельными участками, а также по совершению сделок с ними. Указанная норма устанавливает приоритетность положений земельного законодательства над гражданским.

В свою очередь, такое предписание входит в противоречие с пунктом 2 статьи 3 Гражданского Кодекса, отдающей приоритет гражданским нормам в области гражданско-правовых отношений над нормами гражданского права, закрепленных иными правовыми актами [2].

При рассмотрении данной, концептуальной коллизии, необходимо принимать во внимание и тот факт, что земельное право в Российской Федерации является отраслью права публичного, тогда как гражданское право принадлежит к сфере частного права.

Кроме того, одной из основных проблем остается не полностью установленная относимость правоотношений в сфере использования земельных участков между земельным и гражданским законодательством.

В соответствии со ст. 128, 130 Гражданского кодекса РФ, земельный участок относится к объектам гражданских прав. Имущественные

отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством.

Однако важно не забывать о специфическом характере земельного участка в процедуре его регистрации. Иначе говоря, на практике все же существует принцип разграничения действия норм земельного и гражданского права в сфере использования земель.

Анализируя соотношение земельного и гражданского права в период принятия действующего Гражданского Кодекса, необходимо отметить, что гражданское право охватывало земельные отношения, однако только в той части, в которой они были не урегулированы земельным законодательством.

Ведя речь о земельном законодательстве, также следует отметить, что нормы гражданского права наделены общим значением, тогда как положения земельного права специальное, поэтому приоритет имеют специальные нормы.

Сказанное свидетельствует о том, что земельное право выступает специфической отраслью права, обладающей четко отграниченным предметом и объектом правоотношения, что, тем не менее, не ограждает ее от ряда правоприменительных проблем.

Таким образом, рассмотренные выше отдельные аспекты земельного законодательства свидетельствует о том, что наибольшее коллизий возникает именно с положениями гражданского законодательства и его отраслей, в силу специфики правового регулирования оборота земельных участков, как объектов права собственности.

Переходя к обсуждению данной проблемы, необходимо отметить, что модернизация земельного законодательства, следствие которой стал Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» [4], ликвидировала довольно много противоречий в сфере регулирования земельно–имущественных отношений.

Вместе с тем, коллизионные нормы до конца искоренены не были. В силу ограниченного объема настоящего исследования, автор полагает целесообразным более подробно остановиться лишь на одном примере действующих коллизионных норм.

Сегодня, в процессе разрешения коллизий в сфере земельного законодательства, суды в основном, как правило, исходят из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Таким образом, все объекты, непосредственно связанные с земельными участками, следуют судьбе земельных участков, кроме случаев, прямо предусмотренных нормами законодательства [7, с. 2].

Показательным примером здесь является коллизия между положениями ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации (регламентирует перечень ограниченных в обороте и изъятых из него земельных участков) и п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (не делающая исключений для изъятых из оборота земельных участков при определении общей долевой собственности) [3].

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 февраля 2013 г. № ВАС– 12736/122 указано, что право общей долевой собственности собственников помещений на земельный участок под многоквартирным домом возникает даже в том случае, если он находится в границах особо охраняемых природных территорий (ограниченные и изъятые из оборота земельные участки), независимо от того введен дом в эксплуатацию до создания особо охраняемой природной территории или после [5].

Мотивирована такая позиция была, в том числе и принципом единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектов.

Существует и противоположная судебная практика по разрешению анализируемой коллизии.

В частности, постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 октября 2015 г. по делу № А32–6127/20133 определено: что судом первой инстанции верно разрешена коллизия между положениями статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в пользу требований земельного законодательства, о необходимости применения которых свидетельствует отсылочная норма самого пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации [6, с. 3].

Спор возник из-за того, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, был закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за санаторием, находящимся в ведении Федеральной службы безопасности Российской Федерации.

Судом была проведена землеустроительная экспертиза, в которой эксперт указал на делимость предоставленного санаторию земельного участка, определил площадь, конфигурацию и поворотные точки участка, необходимого товариществу для использования жилого дома. Истец в лице товарищества собственников жилья жилого дома требовало произвести раздел спорного земельного участка.

В удовлетворении требований было отказано на том основании, что раздел и кадастрирование изъятого из оборота земельного участка повлечет запрещенный законом переход его части в частную собственность.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведенного исследования, необходимо отметить следующее.

Современное земельное право – относительно молодой институт Российского законодательства, сформировавшийся вокруг одно из наиболее ценных ресурсов, а именно – земли и ее ресурсов.

Как и любой другой объект материального мира, на который может быть распространено право собственности, институт земельного права, в силу смежности своих норм, за время становления и развития как правовой отрасли попал под воздействие положений общего гражданского права и его отдельных подотраслей. Данный процесс, в конечном итоге, обусловил возникновения ряда коллизионных норм, процесс разрешения которых длится до сегодняшнего дня, без преувеличения являясь одной из основных проблем земельного права.

Рассмотренные в работе примеры коллизионных норм только подчеркиваю важность решения данного вопроса, поскольку приведенный пример свидетельствует как о различном законодательном толковании к решению дальнейшей судьбы земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости, но и разные подходы в правоприменительной практике.

В конкретном же случае, по мнению автора настоящего исследования, целесообразно дополнить предписания статьи 27 ЗК РФ положениями, закрепляющими земельный участок и объект недвижимости, расположенный на нем с соблюдений норм законодательства, единым правовым статусом и последующей неразрывной юридической судьбой вне зависимости от их предыдущего статуса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законодательные и иные нормативные акты:

1. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 2001 г. , № 44 , ст. 4147
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья от 26 ноября 2001 года № 146–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552.
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 2005 г. , № 1 , ст. 14 (Часть I)
4. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 № 171–ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства Российской Федерации от 2014 г. , № 26 , ст. 3377 (Часть I)

Судебная практика:

5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 февраля 2013 г. № 12736/12 // [Электронный ресурс] – <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70282334/> (дата обращения 27.01.2020)

Теоретическая литература:

6. Бажаев, Е. В. О коллизиях норм гражданского и земельного законодательства, регулирующих общественные отношения, возникающие в связи с прекращением права собственности на земельные участки/Е. В. Бажаев//Бизнес в законе. Экономико–юридический журнал. – 2015. – С.3–4.
7. Симаева, Е. П. К вопросу о разграничении предмета природоресурсного права и земельного права/Е. П. Симаева//Журнал Legal Concept. – 2016. – С.1–3.