

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ  
УЧАСТКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 434 группы направления подготовки  
40.03.01 – «Юриспруденция» юридического факультета  
СГУ им. Н.Г.Чернышевского

**ФЁДОРОВОЙ ДАРЬИ АНДРЕЕВНЫ**

Научный руководитель  
доцент, к.ю.н., доцент \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ Н.Н. Аверьянова

Зав. кафедрой  
конституционного и  
муниципального права  
д.ю.н., профессор \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ Г.Н. Комкова

Саратов, 2018

**Актуальность темы исследования** определяется тем, что институт изъятия земельных участков, который существует сравнительно давно, находится в непрерывном развитии. В части, в настоящее время можно наблюдать преобразования в процедуре отчуждения имущества. Предпосылками перемен в правовом регулировании земельных отношений выступают потребность в сохранении стабильного оборота и рационального использования земельных участков. Это обусловило то, что в настоящее время вопросы, связанные с определением оснований, способов и порядка принудительного прекращения прав на земельные участки, остаются в числе актуальных. Необходимо помнить, что институт принудительного прекращения права собственности на землю занимает особое место в имущественных земельных правоотношениях. Как известно, в современном законодательстве предусмотрено несколько способов принудительного прекращения прав на земельные участки. Правовая регламентация каждого из них продолжает сохранять в себе те ли иные противоречия, что обуславливает актуальность выбранной темы. В свою очередь, решение назревших проблем позволит избежать нарушения прав заинтересованных лиц и обеспечить баланс частных и публичных интересов.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие между уполномоченными органами и лицом, владеющим земельным участком.

В качестве **предмета исследования** выступают нормы нормативно-правовых актов, входящих в систему правового регулирования деятельности малых и средних предприятий.

**Цель выпускной работы** заключается в анализе правовой природы и способов принудительного прекращения прав на земельные участки.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие взаимообусловленные **задачи**:

- определить понятие и сущность принудительного прекращения прав на земельные участки как ограничения права частной собственности;

- проанализировать историю развития законодательства о принудительном прекращении прав на земельные участки в Российской Федерации;

- изучить основания и порядок принудительного прекращения прав на земельные участки.

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, посвящённой заявленной теме. Повышенный интерес к правовой природе и способам принудительного прекращения прав на земельные участки проявляли следующие специалисты-правоведы: Н.Н. Аверьянова, Е.Н. Афанасьева, А.Б. Билбилова, Е.А. Гринь, С.В. Векленко, Е.А. Гринь, К.Х. Ибрагимов, А.И. Кичко, К.Н. Карпов, П.А. Матвеев, Н.Г. Нарышева, А.Н. Тихонов, А.А. Спектор, Ю.А. Умеренко, А.Е. Ястребов и др.

При написании выпускной квалификационной работы использовались такие подходы и методы как общенаучный диалектический метод, анализ и синтез, индукция и дедукция, историко-правовой, сравнительно-правовой и статистический методы.

Работа состоит из введения, двух взаимосвязанных глав, разделённых на параграфы и заключения.

## **Основное содержание работы**

**Глава 1 выпускной работы** посвящена исследованию правовых основ принудительного прекращения прав на земельные участки. В работе автор рассматривает принудительное прекращение прав на земельные участки как ограничение права частной собственности, включающее в себя комплекс юридических оснований для изъятия у собственника земельного участка и совершающееся помимо его воли в одностороннем порядке. Принудительное прекращение вещных прав наряду с этим понимается как целенаправленная деятельность уполномоченных органов и заинтересованных лиц.

Правовой институт принудительного прекращения прав на земельные участки включает в себя различные правовые нормы, объединяющие большинство аспектов общественных отношений по вопросам изъятия земельных участков, посредством которого обеспечиваются государственные и общественные интересы. Прекращение прав на земельные участки по общему правилу принято считать межотраслевым правовым институтом. Так, общие положения принудительного прекращения прав на земельные участки находятся в сфере действия гражданского права. В свою очередь, специфика проведения данной процедуры находится в рамках земельного права.

Принудительное прекращение прав на земельный участок в какой-то степени является вмешательством государства в отношения частной собственности. В работе автор предлагает определение принудительного прекращения прав на земельный участок, под которым предлагает понимать результат одностороннего волеизъявления представителя власти, влекущего за собой изъятие земельного участка у его собственника или иного титульного владельца и направленного на полную или частичную утрату вещных прав, им принадлежащих.

Современное земельное законодательство относительно способов принудительного прекращения прав на земельные участки по-прежнему отражает в себе некоторые черты советского права. Историко-правовой

анализ отношений, связанных с принудительным изъятием земельных участков, показал, что их развитие находилось под воздействием сложившейся в обществе идеологии.

Способы принудительного прекращения права собственности принято подразделять на две основные группы:

- изъятие земельного участка вследствие противоправного поведения его собственника. В роли санкции за неправомерное поведение выступает конфискация, а также изъятие земельного участка вследствие его нецелевого или нерационального использования;

- изъятие земельных участков, обусловленное необходимостью удовлетворения публичных и общественных интересов. Речь идёт об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд или реквизиции.

Необходимость в специальных основаниях для ограничения права частной собственности на земельный участок выражается в том, что данный объект гражданских прав является важнейшей составной частью природы

**Глава вторая выпускного исследования** посвящена анализу оснований и порядка принудительного прекращения прав на земельные участки. Так, одним из способов принудительного прекращения прав на земельные участки является принудительное изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, которые представляют собой объективно возникшие потребности публично-правового образования. Таким образом, принудительное изъятие, проводимое для получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых опосредованно служит интересам общества, не допускается.

Для изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности, необходимы не только соответствующие правовые основания, но и соразмерность вмешательства государственных или муниципальных органов в частные интересы. В связи с этим изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд требует

встречного представления. Для этого земельное законодательство включает в себя гарантии возмездности изъятия земельных участков, выраженные в предварительном и равноценном возмещении либо предоставлении других земельных участков взамен изымаемых.

Решение об изъятии земельных участков принимается уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления или организаций, являющиеся субъектами естественных монополий или недропользователями. Субъектами изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд могут стать как собственники, так и землепользователи (землевладельцы). Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд предполагает как согласительный, так и судебный порядок.

Земли имеют своё целевое назначение, нарушение которого может повлечь за собой соответствующие последствия. В связи с тем, что земельный участок является специфическим объектом имущественных отношений, на собственника или иного титульного владельца законом возлагаются обязанности по его надлежащему использованию и охране. Земельный участок можно использовать только по целевому назначению, а также рационально и бережно, предотвращая ухудшение качественных характеристик. Неисполнение данной обязанности влечёт за собой ответственность в виде изъятия земельного участка. В свою очередь, принудительное изъятие земельного участка также может быть обусловлено использованием земельного участка, приводящим к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде.

В работе автор рассматривает конфискацию в виде изъятия земельного участка у его собственника как санкции за совершение преступления. Одновременно, конфискация является единственным способом безвозмездного принудительного изъятия земельного участка. Вместе с тем, конфискация – это мера уголовно-правового характера, выступающая

дополнением к основному наказанию и направленная на восстановление экономических правоотношений, которые были нарушены. На сегодняшний день конфискация применяется только за совершение преступления по решению суда. Сущность конфискации земельного участка составляет её карательный характер, который направлен на личность собственника имущества, подлежащего изъятию.

Реквизиция раскрывается автором как временное изъятие земельного участка при наступлении определённых условий, среди которых – существование обстоятельств чрезвычайного характера и наличие цели по защите жизненно важных интересов граждан, общества и государства. Сущность реквизиции выражается в том, что ей присуща внедоговорная форма ввиду отсутствия необходимости в выражении согласия собственника на изъятие его имущества.

В отличие от всех остальных способов принудительного прекращения прав на земельные участки, реквизиция подразумевает возможность последующего возврата изъятого имущества его владельцу после прекращения действия чрезвычайных обстоятельств. В настоящее время реквизиция включает в себя в себе целую систему процессуальных, земельных и гражданских правоотношений. Реквизицию также можно назвать административным актом, которому присущ индивидуальный характер.

В работе автором также обращается внимание на то, что реквизиция земельного участка как способ принудительного прекращения прав его собственника не влечёт прекращения права собственности, но при этом в законе отсутствует указания о том, на каком титуле государство владеет и пользуется изъятым в результате реквизиции земельным участком.

**Заключение работы** отражает основные выводы автора, сделанные в ходе всего выпускного исследования. Принудительное изъятие земельных участков как основание для прекращения вещных прав на них носит исключительный характер. Оно реализуется только в соответствии с законодательно установленным порядком, который содержится как в земельном, так и в гражданском законодательстве. Земля как природный объект во все времена находилось под усиленной правовой охраной в силу её особой значимости в судьбе общества, государства и отдельного человека. Как известно, земельные участки, даже находясь в частной собственности, остаются под пристальным вниманием у контролирующих органов. По нашему мнению, это может быть обусловлено существованием возможности их изъятия для государственных или муниципальных нужд. Таким образом, при возникновении публичного интереса в изъятии земельного участка, он должен находиться в надлежащем состоянии.

Говоря о принудительном изъятии земельных участков в целях удовлетворения государственных или муниципальных нужд, следует понимать значение элемента публичности, который обусловлен общественными интересами. Таким образом, принудительное изъятие, проводимое исключительно для получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества, не допускается. Из этого следует, что государственные или муниципальные нужды представляют собой потребности публично-правового образования, удовлетворение которых приводит к достижению общественно полезных целей. Думается, что для исключения двусмысленного толкования данного понятия требуется его законодательное закрепление. В связи с этим ст. 49 ЗК РФ предлагается дополнить нормой, определяющей содержание государственных или муниципальных нужд, под которыми понималась бы необходимость в использовании земельного участка при условии предоставления равноценного возмещения для

выполнения функций государственных или муниципальных органов в силу невозможности использования другого участка.

Надо обратить внимание также на и то, что принудительное изъятие земельных участков не всегда направлено исключительно на удовлетворение публичных потребностей. Иногда оно обусловлено необходимостью обеспечения охраны окружающей среды посредством пресечения неблагоприятного воздействия на неё. В данном случае изъятие земельных участков является следствием их ненадлежащего использования и представляет собой санкцию за совершение земельного правонарушения и вместе с тем форму публично-правового вмешательства в частные дела. Определяя правовую природу ответственности в виде принудительного изъятия земельных участков можно столкнуться с рядом противоположных точек зрения. Среди них наиболее обоснованной видится позиция Н.Н. Аверьяновой, которая считает, что земельно-правовая ответственность является разновидностью специальной имущественной ответственности.

Данный вид ответственности имеет схожие черты с конфискацией. Однако их отличает характер изъятия земельного участка и основания для его осуществления. В первом случае изъятие земельных участков подразумевает встречное предоставление его собственнику, полученное от продажи данного земельного участка, за вычетом расходов на проведение публичных торгов. Вместе с тем, такое изъятие по общему правилу происходит на основании решения уполномоченного органа государственности власти или органа местного самоуправления. Напротив, конфискация базируется на безвозмездности и применяется как санкция только за совершение преступления в случаях, предусмотренных УК РФ.

В число способов принудительного прекращения прав на земельные участки также входит и реквизиция. Она является единственной процедурой, которая содержит в себе возможность возврата изъятого земельного участка его собственнику. Вместе с тем правовое регулирование реквизиции вызывает массу вопросов. Одной из них выступает отсутствие нормативно-

правового акта о порядке проведения реквизиции, которым могло бы стать постановление Правительства. Наряду с этим требуется установить сроки обращения за возвратом реквизированного имущества в случае его сохранности, предусмотреть досудебный порядок урегулирования данного вопроса, а также определить, какой орган будет являться уполномоченным на принятие решения о реквизиции. В частности, им может выступать исполнительный орган государственной власти в субъекте РФ в виду локального характера наступления чрезвычайных обстоятельств, служащих предпосылкой для проведения реквизиции.

Исходя из анализа правовой природы и механизма изъятия земельных участков, можно сделать вывод, что принудительное прекращение прав на земельные участки является результатом одностороннего волеизъявления представителя власти, влекущий за собой изъятие земельного участка у его собственника или иного титульного владельца и направленный на полную или частичную утрату вещных прав, им принадлежащих. Рассмотренные правоотношения, возникающие между представителями власти и собственником земельного участка, являются достаточно сложными по своему содержанию и требуют надлежащего правового регулирования.