УДК/UDC 349.414

Защита прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Баштовой Даниил Александрович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: bashtik-2010@yandex.ru

Аннотация

В данной научной работе рассматриваются способы защиты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Анализируются такие способы защиты, как обжалование незаконных решений органов государственной власти и актов органов местного самоуправления и восстановление положений, существующих до нарушения права, в том числе при совершении земельных правонарушений. Исследована судебная практика применения данных способов защиты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Отмечается, что восстановление положений, существовавших до нарушения прав на земельные участки, можно сочетать с исковыми заявлениями о возмещении реального ущерба и упущенной выгоды (убытков), негаторными исками, признании сделки недействительной и ряда других способов защиты. По мнению автора, восстановление положений, существовавших до нарушения права, следует применять при нарушении земельных и экологических норм (порча земель). Среди способов защиты, не закрепленных в главе IX Земельного кодекса РФ и ст. 12 Гражданского кодекса РФ, следует также выделить: негаторные и виндикационные иски; иски о переводе прав и обязанностей на лицо, преимущественное право которого нарушено; иски об установлении сервитутов; иски о признании права отсутствующим.

Ключевые слова: земельный участок сельскохозяйственного назначении, защита прав, признание права.

Protection of the Rights on Agricultural Land

Bashtovoy Daniil Aleksandrovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: bashtik-2010@yandex.ru

Abstract

This article touches upon the means of protection of the rights on agricultural lands. The author analyses such means as appeal of illegal decisions taken by public authorities and of acts of local bodies and such means as restoration of the provisions that existed before a right was breached, including crimes connected with land. The author studies the court practice of applying these protection means in case of agricultural lands. He also notes that restoration of the provisions that existed before a right on agricultural land was breached may be combined with claims for reparation of actual damages and loss of profit, actio negatoria, recognition of a deal as invalid, and many other protection means. According to the author, restoration of the provisions that existed before a right was breached should be applied in case of breach of land and ecological norms (land damage). Among the protections means that are not present in Chapter 9 of the Land Code of Russia and in Article 12 of the Civil Code of Russia, one can also note the following ones: actio negatoria, replevin, claims for rights and obligations transferring to the person whose priority right was breached, claims for recognition of a right as null.

Key words: agricultural lands, rights protection, right recognition, right restoration.

Разнообразие противоречивой судебной практики, отсутствие в действующем земельном законодательстве правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения свидетельствует о необходимости особой защиты права собственности таких земельных участков [1].

Согласно главе IX Земельного кодекса Российской Федерации, в зависимости от конкретного вида нарушения прав собственности лицо, чьи права нарушены, имеет право использовать такие способы защиты, как:

— признание права на земельный участок (ст. 59 ЗК РФ);
— восстановление положений, существовавших до нарушения прав на земельный участок (ст. 60 ЗК РФ);
— пресечение действий, которые нарушают или создают угрозу нарушения прав на земельный участок (ст. 60 ЗК РФ);
— признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти (акта органа местного самоуправления) (ст. 61 ЗК РФ)
— возмещение убытков (ст. 62 ЗК РФ) [2].

Данный перечень способов защиты земельных прав в Земельном кодексе РФ является закрытым.

Однако имущественные отношения по владению пользованию и распоряжению земельными участками, в том числе земельными участками сельскохозяйственного назначения, а также отношения по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, о чем гласит п. 3 ст. 2 Земельного кодекса РФ.

Перечень способов защиты гражданских прав закреплен в ст. 12 Гражданского кодекса РФ (табл. 1) [3].

Способы защиты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Земельный кодекс	**Гражданский кодекс**
Признание права на земельный участок	Признание права (если лицо считает, что оно является собственником имущества в силу приобретательной давности, оно вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности [4])
Восстановление положений, существовавших до нарушения прав на земельный участок и пресечение действий, которые нарушают или создают угрозу нарушения прав на земельный участок	Восстановление положений, существовавших до нарушения прав и пресечения действий, нарушающих право или создающее угрозу его нарушения

Земельный кодекс	**Гражданский кодекс**
Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления	Признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления
	Самозащита прав (самозащита должна соответствовать характеру и способу нарушения [5])
	Признание оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки (ст. 167 ГК РФ)
	Присуждение к исполнению обязанности в натуре
Возмещение убытков (реальный ущерб и упущенная выгода)	Возмещение убытков
	Взыскание неустойки
	Компенсация морального вреда
	Прекращение или изменение правоотношения
	Неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону
	Иные способы, предусмотренные законом (например, ст. 328 ГК РФ — встречное исполнения обязательства)

Таблица 1

Приведенный в ст. 12 ГК РФ перечень способов защиты прав не является исчерпывающим, и стороны могут выбрать специальные способы защиты, регулирующие конкретные правоотношения, исходя из положений закона или соглашения сторон.

Пожалуй, одним из наиболее распространённых способов защиты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения является обжалование незаконных решений органов государственной власти и

актов органов местного самоуправления.

По справедливому мнению В. В. Устюковой, порой отказы государственных органов и органов местного самоуправления являются надуманными. Ввиду отсутствия каких-либо аргументов обоснованности отказа суды становятся на сторону граждан и юридических лиц [6].

Так, например, в решении Арбитражного суда Красноярского края от 07.06.2017 г. по делу № А33-3644/2017 было признано недействительным бездействие администрации в нерассмотрении заявления в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения по причинам противоречий земельному законодательству, хотя таких оснований, которые были приведены в ответе администрацией, в законодательстве нет [7]. Видна необходимость в ужесточении ответственности за неправомерный отказ государственных служащих при обращении к ним собственников земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Следует также выделить такой способ защиты, как восстановление положений, существовавших до нарушения права на земельные участки сельскохозяйственного назначения. В теории гражданского права выделяют данный способ защиты как фундаментальный и универсальный, формирующий вокруг себя другие способы защиты земельных прав.

Так, например, согласно п. 22 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010, собственник земельного участка (иного вещного права или законный владелец земельного участка), права которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о ее сносе.

На наш взгляд, восстановление положений, существовавших до нарушения права, также следует применять при нарушении земельных и экологических норм (порча земель).

В подтверждение данной позиции следует обратиться к материалам судебной практики. Так, согласно Решению Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, договор аренды земельного участка был расторгнут и ответчика обязали привести земельный участок в состояние, пригодное для сельскохозяйственного производства [8].

Таким образом, наиболее универсальными способами защиты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения являются восстановление положений, существовавших до нарушения права, а также обжалование незаконных решений органов государственной власти и органов местного самоуправления. При этом восстановление положений, существовавших до нарушения прав на земельные участки, можно сочетать с исковыми заявлениями о возмещении реального ущерба и упущенной выгоды, негаторными исками, признании сделки недействительной и рядом других способов защиты.

Среди способов защиты, не закрепленных в главе IX Земельного кодекса РФ и ст. 12 Гражданского кодекса РФ, следует также выделить:

— негаторные и виндикационные иски;
— иски о переводе прав и обязанностей на лицо, преимущественное право которого нарушено;
— иски об установлении сервитутов;
— иски о признании права отсутствующим.

Список литературы

1. Баштовой Д. А. Совершенствование правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения // Полиматис. 2017. № 5. С. 8–11. URL: http://polymathis.ru/issues/2017/05/01.pdf (дата обращения: 27.09.2017).

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

4. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 7. 2010.

5. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 / Бюллетень Верховного суда РФ. № 8. 2015.

6. Устюкова В. В. Защита прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения // Вестник Университета им. О. Е. Кутафина. 2017. № 2 (30). С. 163–170.

7. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 07.06.2017 г. по делу № А33-3644/2017 // URL: http://sudact.ru/arbitral/doc/zjWajhZoIBlC/ (дата обращения: 27.09.2017).

8. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 25.04.2011 по делу № А32-19739/2010 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».