УДК/UDC 347

К вопросу о некоторых проблемах фактического землепользования

Саакян Мария Арамовна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: mariyasaakyan99@mail.ru

Аннотация

Статья призвана более детально изучить основные проблемные аспекты фактического землепользования. Рассмотрен исторический аспект фактического землепользования. Затронут вопрос о правовом закреплении фактического землепользования. Дается характеристика фактического земельного участка, а также указаны лица, которые могут фактически пользоваться земельными участками. Рассматриваются основные причины уклонения от законного оформления земельных участков. Уделено внимание такой проблеме, как доказательство права собственности на землю. Анализируются способы признания лиц фактическими землепользователями. Дана характеристика понятию приобретательной давности, а также указываются условия для получения такого права. Рассматривается вопрос об использование земли вместе с расположенным на нем объектом недвижимого имущества. Также в статье внесены предложения по модернизации законодательства в этой части.

Ключевые слова: фактическое землепользование, преобретательная давность, право собственности на землю, фактические пользователи земельных участков.

On the Issue of Some Problems of Actual Land Use

Saakyan Mariya Aramovna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: mariyasaakyan99@mail.ru

Abstract

The article is intended to study in more detail the main problematic aspects of actual land use. The historical aspect of actual land use is considered. The question of the legal consolidation of actual land use is raised. The characteristic of the actual land plot is given, and also persons who can actually use the land plots are indicated. The main reasons for evading the legal registration of land plots are considered. Attention is paid to such a problem as proof of land ownership. Ways of recognizing individuals as actual land users are analyzed. The characteristic is given to the concept of acquisitive prescription and the conditions for obtaining such a right are indicated. The author also raises the question of the use of land together with located on it the object of real estate. Also in the article made proposals for the modernization of legislation in this part.

Key words: actual land use, acquisitive prescription, land ownership, actual land users.

Одним из проблемных аспектов в земельном праве является регулирование вопроса фактического землепользования. Участники данного процесса прежде всего не следуют правилам оформления и регистрации прав собственности на землю. Это в особенности влияет на темпы развития рынка недвижимости Российской Федерации и на процессы осуществления деятельности на таких территориях. Именно поэтому данная тема обладает актуальностью и вызывает интерес в области земельного права.

В законодательстве Российской Федерации отсутствует правовое закрепление понятия «фактическое землепользование». Тем не менее впервые такое определение было отмечено в п. 4 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [1]. В данном пункте было закреплено положение о том, что у граждан есть право зарегистрировать право собственности на земельные участки, на которых расположены их жилые дома. Это было обусловлено тем, что вышеуказанные земельные участки находились в пользовании до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года номер 1305 «О собственности в СССР» [2].

Согласно ст. 5 ЗК РФ землепользователями могут быть физиче-

ские и юридические лица, а также образования государственного и муниципального значения [3]. В юридической науке сложилось мнение, что можно выделить три группы фактических землепользователей: лица, которые используют земельные участки после окончания срока ее использования. Это может быть аренда, безвозмездное пользование; лица, которые являются собственниками объектов недвижимого имущества; лица, которые пользуются земельным участком без надлежащего документального оформления. Стоит отметить, что за незаконный захват территории следует административная ответственность. Согласно статье 7.1 КоАП РФ такое действие влечет за собой административный штраф [4]. Участники земельных правоотношений чаще всего уклоняются от законного оформления земельных участков. Это обусловлено рядом причин: не хотят брать на себя ответственность по оплате налогов; уклоняются от уплаты за аренду; не желают проводить восстановительные мероприятия с земельными участками. Решением такого вопроса станет введение положения в ЗК РФ об обязательном надлежащем оформлении прав на землю, которое находится в фактическом пользовании. Прежде всего, это способствует повышению ответственности за земельные участки, на которых лица осуществляют свою деятельность.

Существует еще одна проблема, которая касается доказательства права собственности на землю. Так как пользование землей законно не оформлено, то и доказать, что этот участок является собственностью, почти невозможно. Сложность состоит в том, что отсутствуют критерии для идентификации конкретного земельного участка. Практически определить границы земельного участка не удастся, если в Кадастре государственной недвижимости отсутствуют данные об участке территории. В этом случае, если законодательно закрепить права и обязанности лиц, которые пользуются землей фактически, они смогут на основании закона защищать личные права и интересы.

Государственная власть вынуждена применять в осуществлении своей деятельности понятие «фактическое землепользование», и, соответственно, оно должно быть закреплено конкретными документами.

Ими являются: бумаги, которые будут указывать на законное разрешение использовать отдельную часть земли; договор о приобретении объекта недвижимости, находящийся на конкретном участке. Многие правоведы с такими положениями не согласны. Например, Т. Г. Иванова считает, что рациональным способом признания лиц фактическими землепользователями может быть: решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка; документы о приобретении объекта недвижимости на данном участке, Под вышесказанным она подразумевает, что в таком варианте разрешения вопроса использование земельным участком будет происходить на законных основаниях, но без официального и надлежащего оформления документов по не зависящим обстоятельствам [5]. С другой стороны, предоставление этих документов не может быть основанием для фактического землепользования. Это прямо указывает на несовершенство законодательства в данной области.

Фактическое землепользование, как уже говорилось, законодательно никак не закреплено, но, несмотря на это, в ГК РФ (ст. 234) существует понятие приобретательной давности [6]. Суть данного положения в том, что лица, использующие земельный участок на протяжении пятнадцати лет, могут претендовать на право собственности. Но есть определенные условия для получения такого права: лицо должно непрерывно пользоваться конкретным земельным участком; добросовестно осуществлять деятельность на такой территории; обеспечивать ее содержание и целостность. Если вышеуказанные условия будут выполнены, то земельный участок может перейти к лицу в собственность на законных основаниях. Процесс получения такого права достаточно продолжительный, поэтому для разрешения вопроса о фактическом землепользовании целесообразнее будет законодательное закрепление статуса «фактического землепользователя» [7].

Еще одна проблема, которая возникает при фактическом землепользовании, — использование земли вместе с расположенным на нем объектом недвижимого имущества. Исходя из норм Земельного кодекса, такое явление создало массу сложностей. Это может довести даже до

сноса недвижимого объекта, если признают строительство на земельном участке самовольным занятием, не говоря уже о невозможности строения. Согласно пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ в данной сфере действует принцип единства судьбы земли и недвижимости. Суть состоит в том, что вместе с правом собственности на недвижимое имущество у лица возникает право и на земельный участок, на котором он расположен [8]. В этом случае также видна необходимость законодательного закрепления фактического землепользования.

Вопросы правового регулирования фактического землепользования, которые были отмечены в статье, являются лишь частью данной проблемы. В таких условиях законодателю стоит глубоко изучить право фактического землепользования и закрепить такую норму в Земельном кодексе Российской Федерации для справедливого и правильного разрешения споров.

Список литературы

1. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001 г. № 44. Ст. 4148.

2. О собственности в СССР: Закон СССР от 06.05.1990 № 1305 // Ведомости Верховного Совета СССР. 1990. № 11. Ст. 164.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211–212.

4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Российская газета. 2001. № 256.

5. Иванова Т. Г. Особенности правоотношений по установлению границ в современных условиях // Экологическое право. 2011. № 1. С. 45.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.2004 № 51-ФЗ // Российская газета. 1994 г. № 238.

7. Ландаков В. Н. О некоторых проблемах давностного владения // Цивилист. 2011. № 3. С. 15.

8. Колиева А. Э. О доверительном характере правоотношений по управлению имуществом // Черные дыры в Российском законодательстве. 2011. № 6. С. 34.