

Дмитрий Викторович УЛЬЯНОВ¹

УДК 347.2/.3

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СОДЕРЖАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

¹ аспирант кафедры гражданского права и процесса,
Тюменский государственный университет
ulyanov_dima@list.ru

Аннотация

Статья посвящена анализу действующей триады правомочий собственника в РФ.

Проанализировано содержание существующих правомочий: владения, пользования и распоряжения. Отмечено, что право собственности на земельный участок не является таким уж абсолютным. Рассмотрен принудительный выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд как ограничение правомочий собственника. Приводятся мнения современных ученых, специализирующихся в рассматриваемой сфере.

Проведен анализ современного законодательства и судебной практики по данному вопросу. На основе анализа примеров современной судебной практики было отмечено, что часто при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд ущемляются права владельцев, так как нарушается процедура изъятия: иногда не выплачивается компенсация или выплачивается неравноценная компенсация за изымаемый участок, ненадлежащим образом оповещаются собственники; у владельца земельного участка нет возможности вернуть изъятый участок.

В статье особо подчеркнута важность соблюдения интересов не только государства, но и собственников земельных участков. Выявлено несовершенство существующей триады правомочий собственника земельного участка и обоснована необходимость ее расширения за счет включения правомочия защиты, которое обеспечит охрану прав собственника земельного участка при его принудительном изъятии для государственных и муниципальных нужд. Это установит для физических и юридических лиц

Цитирование: Ульянов Д. В. Совершенствование содержания права собственности на земельный участок / Д. В. Ульянов // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2018. Том. 4. № 1. С. 145-158. DOI: 10.21684/2411-7897-2018-4-1-145-158

определенные гарантии защиты их имущественных прав, будет отвечать принципам законности, равенства и неприкосновенности собственности, будет служить гарантом неизблемости права собственности, что, согласно ст. 2 Конституции РФ, является прямой обязанностью государства. Подчеркнута особая роль правомочия защиты для обеспечения законных прав и интересов граждан. Сформулированы конкретные предложения по совершенствованию гражданского законодательства при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд в целях защиты прав собственников. Обозначена одна из значимых проблем понимания права собственности — проблема отсутствия в законодательстве полноценного определения термина «земля», внесено конкретное предложение по решению проблемы.

Ключевые слова

Право собственности, собственность, правомочие, конструкция права собственности, изъятие земельного участка, защита прав собственника земельного участка, публичный интерес, земельный участок.

DOI: 10.21684/2411-7897-2018-4-1-145-158

Проблема содержания права собственности на земельные участки актуальна в связи с развитием рыночных отношений в РФ и вовлечением в оборот таких объектов недвижимости, как земельные участки. Миллионы россиян являются собственниками земельных участков, которые имеют особую ценность, являясь, согласно ч. 1 ст. 9 Конституции РФ, «основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» [7]. Всех их волнует вопрос: каково содержание права собственности на землю?

Цель исследования: определить содержание права собственности на земельный участок.

Задачи исследования: на основе анализа норм российского законодательства, научных трудов, судебной практики определить собственный подход к решению проблемы содержания права собственности на земельный участок и предложить оптимальный вариант ее решения, внести конкретные предложения по совершенствованию действующего законодательства. В статье используются сравнительно-правовой метод, методы аналогии, анализа и синтеза, юридического толкования.

Объектом исследования являются общественные отношения по поводу имущественных прав граждан РФ в отношении земельных участков.

Конституция РФ в ч. 1 ст. 36 закрепляет право собственности на землю как одно из фундаментальных прав граждан. Оно дает владельцу широкие полномочия по владению, пользованию и распоряжению собственностью. Но так ли абсолютно право собственности на земельный участок?

К числу значимых проблем, касающихся понимания права собственности на землю, относится проблема отсутствия в законодательстве полноценного определения термина «земля». Отсутствие полноценного понятийного аппарата может стать причиной того, что будут нарушаться или не в полной мере

осуществляться права собственности ввиду неопределенности. По нашему мнению, термин «земля» означает совокупность земельных участков. Когда мы не индивидуализируем земельный участок, мы можем использовать термин «земля». Объектом же правоотношений, связанных с землей, всегда является конкретный земельный участок, представляющий собой определенную границами часть земли.

В ст. 8-9 Конституции РФ охраняются все виды собственности, существующие в РФ, включая и земельные наделы. В ст. 15-19 ЗК РФ указываются непосредственно различные категории собственности: частная, государственная, муниципальная. В ст. 218 ГК РФ определены черты образования (формирования) собственности. Способы «обретения» права собственности делятся на виды:

1. Первоначальные, например, изготовление изделия, вещи.
2. Производные, например, покупка вещи или получение ее по наследству.

ГК РФ предусматривает и иные способы приобретения собственности правовыми субъектами (ст. 226, 233, 237 ГК РФ).

Переходя к положению о вопросе частной земельной собственности, укажем, что, в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ, земельный участок относится непосредственно к недвижимому имуществу. Обретение в собственность земельных наделов может проходить в результате продажи или купли, мены или дарения, возможно через наследование. Однако отличительной чертой права собственности на землю является ее неабсолютный характер в отличие, скажем, от прав владельцев иных вещей. Закон определяет и конкретизирует условия принудительного отчуждения земельных «наделов» у владельцев (обратимся к п. 2 ст. 235 ГК РФ [4]). Принудительное изымание проводят органы власти в интересах государства, общества.

В законодательстве РФ содержание права собственности определяется через триаду правомочий, закрепленных в ч. 2. ст. 35 Конституции РФ, в ст. 209 ГК РФ. О правах владельца земельной собственности говорится в ст. 40 ЗК РФ [6]. В современной юридической науке нет и единообразного толкования понятия правомочия. Какой смысл мы вкладываем в это понятие?

Слово «правомочие» толкуется в словаре Д. Н. Ушакова как бесспорное, полное обладание каким-нибудь правом [18, с. 800]. Таково общепринятое толкование данного слова.

Ученые-цивилисты вкладывают различное содержание в это понятие. Так, например, Н. Б. Мухитдинов рассматривает правомочие собственника и как субъективное право, и как действие [14, с. 67]. О. Г. Ломидзе определяет правомочия как субъективные права, входящие в состав других прав в качестве их компонентов [12, с. 35]. О. Г. Ломидзе рассматривает правомочие прежде всего как определенные конкретные юридические возможности собственника по отношению к вещи, которые могут быть воплощены в конкретные юридические действия. С этим утверждением трудно не согласиться. По нашему мнению, под правомочием следует понимать прежде всего конкретное право собственника на совершение определенных юридических действий в отношении своей собственности.

В юридической науке существуют различные мнения по поводу изменения существующей триады правомочий собственника. Например, одни ученые предлагают дополнить существующую триаду правомочием управления [7, с. 307]. Другие говорят о двух правомочиях, объединяя возможность владеть, возможность пользоваться, возможность распоряжаться в одно правомочие, а второе — правомочие требования, направленное на воздержание обязанных лиц от действий, препятствующих собственнику осуществлять свои права [9, с. 72-73]. Наличие столь различных позиций ученых свидетельствует о том, что проблематика права собственности «весьма сложная» [11, с. 5].

Существующая современная триада правомочий собственности включает три элемента:

1. Владение.
2. Пользование.
3. Распоряжение.

Данная триада правомочий одинаково относится ко всем без исключения видам собственности. Что предполагает правомочие владения земельным участком? Владение базируется прежде всего на физическом контроле над участком земли. Правомочие владения предполагает «юридически обеспеченную возможность иметь у себя имущество» [11, с. 20]. Именно владение предполагает обладание земельным участком как собственностью. Иными словами, владение есть власть лица над вещью, господство над нею. Данное правомочие создает основу для двух других:

1. Пользования.
2. Распоряжения.

Какой смысл мы вкладываем в правомочие пользования земельным участком? Это правомочие включает в себя прежде всего право извлечения выгоды, плодов «обладания» собственностью. Иначе говоря, правомочие пользования предполагает прежде всего обеспеченную правом возможность извлекать из собственности ее полезные свойства, использовать ее в своих интересах [3, с. 511].

Важным правомочием права собственности является распоряжение участком земли. Этот элемент триады включает в себя возможность именно для владельца определять юридическую судьбу своего земельного надела: собственник может менять статус своего земельного участка. Например, отдавать в аренду, возводить постройки, осуществлять продажу участка и т. д. Существующая триада правомочий призвана включать в себя все действия собственника по отношению к своей собственности. Современное право понимает право собственности «почти как абсолютное» [8, с. 19]. Можем ли мы считать данную конструкцию неизменной и абсолютной? Однозначно, нет. Попытаемся обосновать свою позицию.

Во-первых, право призвано регулировать общественные отношения, которые находятся в постоянной динамике, в развитии. Меняется и место собственника в современном мире и в правовой системе. Должна меняться и формула права, регулирующая развивающиеся правоотношения. Иначе право не сможет полноценно регулировать такие отношения, станет тормозить их развитие.

Во-вторых, существующая триада, на наш взгляд, несовершенна, так как она рассматривает лишь отношения собственника (субъекта) к своей собственности, но не затрагивает правовые отношения между субъектами, в частности между владельцем собственности и государством. По нашему мнению, это главный недостаток существующей конструкции.

В-третьих, в триаде не сформулировано такое важное, на наш взгляд, правомочие, как правомочие защиты собственника. Иными словами, нет правомочия собственника на право требования к государству, к обязанным лицам, чтобы защитить, сохранить свою собственность. Ведь все собственники должны иметь равные права на защиту своей собственности. Государство должно обеспечить такую равную защиту. Сущность этого правомочия состоит в том, что собственник земельного участка при любых ограничениях государственного характера должен иметь право отстаивать неприкосновенность своей собственности. А ведь достаточно вспомнить историю России, когда собственник терял право на собственность, ничего не получая взамен.

Каким требованиям должна отвечать конструкция правомочий собственника? По нашему мнению, конструкция правомочий собственности на землю должна отвечать следующим требованиям:

1. Должна не отставать от развивающихся общественных отношений.
2. Конструкция правомочий призвана прежде всего учитывать особенности объекта собственности — земельного участка.
3. Должна брать во внимание прежде всего отношения между собственником и государством, а не только предусматривать отношения субъекта к объекту.
4. Должна включать правомочие защиты собственника как гарантию неизменности его права собственности.
5. В конструкции надо выделять главные элементы, выражающие сущность права собственности.

Современные общественные отношения не стоят на месте, бурно развиваются рыночные отношения. Объектами права собственности становятся не только личные вещи, но и недвижимые. Земельный участок — собственность особого рода, прежде всего это природный объект, обладающий особой ценностью; все, что существует в государстве, так или иначе связано с землей. Наделы земли в современной России активно участвуют в гражданском обороте.

Обратимся к следующему требованию, предъявляемому нами к конструкции правомочий: должны учитываться отношения между субъектами, прежде всего между собственником и государством. Земля часто становится камнем преткновения именно между ними. В данных правоотношениях государство является, бесспорно, сильной стороной, а собственник — более слабой. Именно в этих отношениях часто нарушаются ключевые принципы законности и равноправия. По мнению А. Ю. Ларина, законностью является режим точной и достаточно строгой реализации правовых предписаний всеми без исключения участниками

общественных отношений [10, с. 288]. С мнением ученого трудно не согласиться. Законность не допускает произвольного отступления от законного порядка действий. Понимание законности закреплено в Конституции РФ. Именно государство несет ответственность за свои действия. Не будем забывать о том, что, согласно ст. 2 Конституции РФ, «защита и обеспечение прав и свобод человека является главной обязанностью государства». Примеры из судебной практики часто доказывают нам обратное.

Право собственности на земельные «наделы» в современных условиях не является абсолютным. Так, законодательно определены конкретные условия принудительного изымания участков земли (в п. 2 ст. 235 ГК РФ). В этом перечне содержится и отчуждение земельного участка для нужд государства как одно из оснований прекращения права собственности. «Принудительный выкуп осуществляют публично-правовые образования у физических и юридических лиц» [13, с. 78]. В данной ситуации сталкиваются интересы конкретного собственника земельного участка и «большого» государства, т. е. пересекаются частные и публичные интересы. Ограничение прав собственника должно носить «разумно-минимальный характер», так как существует конституционный принцип неприкосновенности собственности [11, с. 15].

При отчуждении земельной собственности для государственных интересов прежде всего учитывается цель такого изымания. Такая «выемка» проводится для того, чтобы защитить в первую очередь интересы большинства, т. е. всего общества. Примеры судебной практики показывают, что в этих случаях часто нарушаются права собственника: земельный участок отбирается у владельца, используется для потребностей общества, при этом иногда «забывают» провести саму процедуру изъятия, и о компенсации владельцу участка часто речь не идет. Например, в деле, рассмотренном Челябинским областным судом по иску Ш. к правительству области о возмещении убытков за изъятый для строительства автомобильной дороги земельный участок, было отмечено, что участок был изъят у собственника, дорога на нем построена, а процедура изъятия не проводилась, решение об изъятии не принималось, владелец компенсации не получал. Челябинский областной суд, опираясь на ст. 15, 16, 281, 1069 ГК РФ и ст. 55, 57, 62 ЗК РФ, удовлетворил иски требования гражданина Ш., при этом суд признал «нарушенными имущественные права собственника на равноценное возмещение стоимости фактически изъятых земель» [15].

При защите публичных интересов, интересов многих людей мы не должны забывать про имущественные права отдельного гражданина, конкретного собственника отчуждаемого в интересах государства участка земли. На нарушение процедуры изымания земельной собственности указывает ВС РФ в своем Обзоре по делам, связанным с отчуждением участков для потребностей государства и общества, связанных со строительством автомобильных дорог в РФ, где суды признавали нарушенными права владельцев на «предварительное и равноценное возмещение и удовлетворяли заявленные собственниками земельных участков требования» [15].

Вторым общим признаком всех случаев выкупа земли государством у собственника является принудительность. Решение о принудительном выкупе у владельца участка земли принимается органами власти РФ в одностороннем порядке. Так, если собственник участка, подлежащего изыманию для интересов государства, не согласен с решением об отчуждении своей собственности, властный орган, в чьих интересах отчуждается земельная собственность, подает исковое требование о выкупе такого надела в суд, что определяется ст. 282 ГК РФ. Считаем, что собственник изымаемого земельного участка в свою очередь должен иметь право предложить свой вариант соглашения о выкупе, который орган государственной власти обязан рассмотреть. Если же стороны не придут к обоюдному согласию, то тогда предусмотреть принудительное изъятие через суд с обязательной равноценной компенсацией собственнику изымаемого участка. При этом считаем необходимым внести следующее дополнение в п. 1 ст. 282 ГК РФ о том, что «государственный орган или орган местного самоуправления обязан доказать в суде, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на этот участок».

В судебной практике зарубежных стран известны случаи, когда участок изымался у собственника для государственных нужд, но не использовался для тех целей, для которых изымался. Вспомним дело, которое рассматривалось в Конституционном суде Австрии, когда владельцу изъятого для государственных нужд земельного участка участок был возвращен по требованию бывшего хозяина, так как он использовался не по предназначенной цели [11, с. 17]. Суд, принимая такое решение, руководствовался тем, что прежде всего важна цель, для которой непосредственно изымается участок. «Момент прекращения субъективного конституционного права частной собственности», по мнению суда, нужно связывать не просто с фактом отчуждения участка земли, а нужно обязательно учитывать, для какой конкретной цели в интересах государства и общества был изъят данный участок и достигнута ли эта цель, т. е. особенно важен именно «момент воплощения (реализации) той цели», ради которой изымался участок — к такому решению пришел Конституционный суд Австрии [11, с. 17]. Мы полностью разделяем позицию Конституционного суда Австрии и считаем, что у владельца земельной собственности должно быть право истребовать свой надел, если цель, для которой он был отчужден, не была реализована.

Опыт зарубежных стран, таких как Австрия, относящихся к романо-германской правовой семье, следует перенять. По нашему мнению, важно, что государственный или муниципальный орган, который изымает земельный участок у собственника, должен аргументированно доказать в суде цель изъятия для государственных нужд участка земли с прекращением права собственности на него, чтобы избежать случаев нецелевого использования изъятых земельных участков. А в случае нецелевого использования такого земельного участка предусмотреть возможность возврата земельного участка прежнему собственнику по его требованию через суд.

Третьим объединяющим признаком для случаев выкупа при отчуждении земельной собственности для потребностей государства, по п. 2 ст. 235 ГК РФ, является «условие об обязательной выплате компенсации первоначальному собственнику» [17, с. 79]. В современном российском законодательстве мы не найдем норм, которые бы предполагали возможность для владельца отчуждаемой земельной собственности заключить договор с государством, причем на своих условиях, с учетом интересов собственника: ст. 281 ГК РФ указывает лишь «на соглашение между сторонами о сумме выкупа». Гражданско-правовая сущность «действия-выкупа» остается дискуссионной, так как в ней речь не идет о добровольности сторон [2, с. 75-76]. О сущности данной сделки спорят многие ученые [10, с. 45]. Некоторые ученые пишут о том, что сделки, в которых участвуют публичные образования, имеют прежде всего социальную направленность, которая не позволяет причислить их к сугубо рыночным сделкам [5, с. 75-76]. Но истина в том, что для собственника отчуждаемой земельной собственности значим именно факт своевременной уплаты определенной в размерах, с учетом потерь, инфляции, выкупной цены. Доказательством этого являются судебные дела. Так, в деле № А56-72656/2011 суд пришел к заключению, что участок земли, который был во владении общества на правах частной собственности, фактически отчужден из законного владения собственника, а компенсация, равноценная и своевременная, не была предоставлена. «В настоящее время на указанном участке расположено полотно автомобильной дороги, суд указал на недопустимость нарушения прав собственника» [16].

С 1 апреля 2015 г. вступили в силу новые правила изымания, изъятия участков земли для потребностей государства. Процедура «отчуждения» характеризуется следующими этапами:

1. Подачей заявления во властные органы об изъятии участка для общественных интересов.
2. Уполномоченный орган должен принять решение об изъятии.
3. На официальных сайтах сети Интернет и через информационные щиты публикуется информация о планируемом изъятии (ст. 56.5 ЗК РФ).
4. Проводится оценка рыночной стоимости земельного участка.
5. Оформляется соглашение об изъятии между собственником и органом власти.
6. Проведение принудительного изъятия, если соглашение об отчуждении не заключено.

И здесь мы сталкиваемся с проблемой: если в государственном реестре недвижимости не зарегистрирована и орган власти не получит сведения о собственниках изымаемого земельного участка. Как быть, если собственник, несмотря на публикацию на официальных сайтах в сети Интернет и на информационных щитах о возможном изъятии земельного участка, не узнал об этом? Получается, что собственник земельного участка лишается права защитить свою собственность и свои интересы. А ведь такой собственник обязан в течение

60 дней подать заявление с приложением документов на изымаемый земельный участок, обязан указать свой адрес. Если этого не произойдет, то собственник изымаемого земельного участка не будет выявлен. Согласно п. 10 ст. 56.5 ЗК РФ, данный изымаемый для публичных нужд участок может быть признан в судебном порядке по заявлению уполномоченного органа как бесхозная недвижимая вещь.

В определении ВС РФ от 25 марта 2014 г. № 82-КГ13-5 говорится, что администрация муниципального образования без предварительного на то согласования с собственниками и соответствующей компенсации владельцам изъяло у них земельный участок площадью 60 000 м², передав его ФГУ «Тюменьрегионводхоз» для строительства водоотводного канала. Судебная коллегия Курганского областного суда от 9 апреля 2013 г. отказала в удовлетворении исковых требований. После подачи истцами кассационной жалобы в ВС РФ в определении судьи ВС РФ С. В. Асташова от 3 февраля 2014 г. было указано на нарушение процедуры изымания земельной собственности у владельцев. Было отменено судебное постановление Софакулевского районного суда Курганской области от 29 января 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 9 апреля 2013 г. Дело было направлено на новое рассмотрение. ВС РФ было признано, что убытки собственникам изымаемого для государственных и муниципальных нужд участка земли должны быть возмещены в полном объеме [15].

Пример из судебной практики свидетельствует о том, что в этой ситуации владелец земли ничем не защищен, и собственник может в лучшем случае рассчитывать на компенсацию, но не имеет права защитить свою собственность, вернуть ее себе.

Заключение

Подводя итоги сказанному, вносим предложения:

1. Дополнить существующую триаду правомочий собственника на земельный участок правомочием защиты. Сущность этого правомочия состоит в том, что при любых ограничениях государственного характера собственник получит компенсацию в полном объеме и ему будет гарантировано право требовать возврата своей собственности в случае ее «нецелевого использования» и отстаивать право на ее неприкосновенность.
2. Дополнить п. 1 ст. 282 ГК РФ следующим положением: собственник изымаемого для нужд государства участка земли имеет право предложить заключить с государством договор о выкупе на своих условиях, предусмотреть обязательную равноценную компенсацию собственнику отчуждаемого участка.
3. Предлагаем внести дополнение следующего содержания в п. 2 ст. 282 ГК РФ: орган государственной власти, в чьих интересах изымается участок земли, обязан в суде привести веские, неопровержимые доказательства того, что реализация данной цели возможна лишь с прекраще-

нием права собственности владельца отчуждаемого для нужд государства участка.

Эти меры призваны обеспечить равную защиту всем собственникам, что будет соответствовать принципу законности, установлению приоритета прав гражданина при функционировании всех государственных органов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аксенёнок Г. А. Право государственной собственности на землю в СССР / Г. А. Аксенёнок. М.: Госюриздат, 1950. 307 с.
2. Архипов С. И. Проблема триады права собственности / С. И. Архипов // Научный ежегодник Института философии и права Уральского отделения Российской академии наук. 2011. № 11. С. 448-466.
3. Гонгало Б. М. Гражданское право: учебник в 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. 511 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: в ред. от 07.02.2017 № 12-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. № 0001201702070053. URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 07.02.2017).
5. Евстигнеев В. А. Собственность на землю в фокусе интересов / В. А. Евстигнеев // Журнал российского права. 2004. № 8. С. 75-76.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: в ред. от 01.01.2017 № 373-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. № 0001201607040167. URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 04.07.2016).
7. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.: по сост. на 21 июля 2014 г. // Собрание законодательства РФ. 26.01.2009. № 4. Ст. 445.
8. Крассов О. И. Право собственности на землю в странах Европы / О. И. Крассов. М.: Норма: ИНФРА-М, 2014. 400 с.
9. Крашенинников Е. А. К разработке теории права собственности / Е. А. Крашенинников // Актуальные проблемы права собственности: материалы научных чтений памяти проф. С. Н. Братуся. М.: Юриспруденция, 2007. 152 с.
10. Ларин А. Ю. Теория государства и права / А. Ю. Ларин. М.: Книжный мир, 2011. 288 с.
11. Литовкин В. Н. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. М.: Статут, 2008. 731 с.
12. Ломидзе О. Г. Проблема перехода гражданских прав и обязанностей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. Г. Ломидзе. Ростов-на-Дону, 1999. 35 с.
13. Мустакимов Н. С. Проблемы понятия и содержания права собственности на землю / Н. С. Мустакимов, Е. А. Попрухина // Марийский юридический вестник. 2016. № 2 (17). С. 77-80.
14. Мухитдинов Н. Б. О содержании права государственной собственности на природные богатства / Н. Б. Мухитдинов // Известия АНКаз ССР. Серия общественных наук. 1982. № 5. С. 67.

15. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: Президиум Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г. // Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения: 07.03.2018).
16. Определение Высшего Арбитражного Суда от 14.03.2014 № ВАС-2371/14 по делу № А56-72656/2011 // Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.03.2018).
17. Орлов С. В. Правовое регулирование порядка изъятия имущества для государственных и муниципальных нужд в Российской Федерации / С. В. Орлов, М. А. Кислякова // Юридический мир. 2003. № 7. С. 45.
18. Толковый словарь современного русского языка: Около 100 000 слов / гл. ред. Д. Н. Ушаков. М.: Аделант, 2013. 800 с.

Dmitriy V. ULYANOV¹

IMPROVING OWNERSHIP OF THE LAND

¹ Postgraduate Student, Department of Civil Law and Procedure, Institute of State and Law, University of Tyumen
ulyanov_dima@list.ru

Abstract

This article analyzes the current triad of the proprietary rights in the Russian Federation. That includes the content of the existing rights: possession, use, and disposal. The author notes that the ownership of the land is not as absolute. He looks into the compulsory acquisition of the land for the state and municipal needs, which restricts owners' rights. The paper provides opinions of the contemporary scholars and specialists in the given area.

The author has analyzed the modern legislation and court practice on the issue. The analyzed examples of the modern court practice show that the acquisition of the land for the state and municipal needs violates owners' rights, as the procedure is not followed. In some cases, the owners receive unequal or no compensation for the confiscated land, or they are not notified in due time. Thus, the landowners have no opportunity to return the confiscated lands.

This article highlights the importance of observing both the state's and land owners' interests. The authors explain the imperfection of the existing triad of landowners' rights and prove the need for the inclusion of protective warrants in case of land's compulsory acquisition in the state and municipal needs. That should 1) establish certain ownership protection guarantees for individuals and legal entities, 2) correspond to the principles of legality, equality, and inviolability of ownership, and 3) guarantee the integrity of ownership (which is, according to Art. 2 of the RF Constitution, a direct duty of the state). The article emphasizes a special role of the protective warrant to ensure legality of rights and the interests of citizens. The author formulates specific proposals to improve the civil legislation of land acquisition in the state and municipal needs to protect owners' rights. He also designates and proposes solutions to one of the significant problems in understanding the ownership right: the absence of a clear definition of the term "land" in the legislation.

Citation: Ulyanov D. V. 2018. "Improving Ownership of the Land". Tyumen State University Herald. Social, Economic, and Law Research, vol. 4, no 1, pp. 145-158.
DOI: 10.21684/2411-7897-2018-4-1-145-158

Keywords

Ownership right, property, warrant, structure of an ownership right, acquisition of land, protection of landowners' rights, public interest, land.

DOI: 10.21684/2411-7897-2018-4-1-145-158

REFERENCES

1. Aksyenenok G. A. 1950. Pravo gosudarstvennoy sobstvennosti na zemlyu v SSSR [State Property Right over Land in the USSR]. Moscow: Gosyurizdat.
2. Arkhipov S. I. 2011. "Problema triady prava sobstvennosti" [The Issue of Property Right's Triad]. Nauchnyy ezhyegodnik Instituta filosofii i prava Ural'skogo otdyeleyniya Rossiyskoy akademii nauk, no 11, pp. 448-466.
3. Gongalo B. M. 2016. Grazhdanskoe pravo: Uchebnyk [Civil Law; A Handbook] in 2 vols. Vol. 1. Edited by B. M. Gongalo. Moscow: Statut.
4. RF Civil Code (Part 1) of 30 November 1994 no 51-FZ (ed. 7 February 2017) no 12-FZ. Ofitsial'nyy Intyernet-portal pravovoy informatsii, no 0001201702070053. Accessed on 7 February 2017. www.pravo.gov.ru
5. Evstigneyev V. A. 2004. "Sobstvennost' na zemlyu v fokusye intyeryesov" [Land Property in the View of Private Interests]. Evstigneyev// Zurnal rossiyskogo prava, no 8, pp. 75-76.
6. RF Land Code of 25 October 2001 no 136-FZ (ed. 1 January 2017) no 373-FZ. Ofitsial'nyy Intyernet-portal pravovoy informatsii, no 0001201607040167. Accessed on 4 July 2016. www.pravo.gov.ru
7. RF Constitution of 12 December 1993 (ed. 21 July 2014). Sobraniye zakonodatel'stva RF, 26 January 2009, no 4, art. 445.
8. Krassov O. I 2014. Pravo sobstvennosti na zhemlyu v stranakh Evropy [Property Right over Land in European Countries]. Moscow: Norma, INFRA-M.
9. Krashyennikov E. A. 2007. "K razrabotke tyeorii prava sobstvennosti" [To the Development of Property Right Theory]. In: Aktual'nye problemy prava sobstvennosti. Materialy nauchnykh chtyeniy pamyati prof. S. N. Bratusya. Moscow: Yurisprudentsiya.
10. Larin A. Yu. 2011. Tyeoriya gosudarstva i prava [Theory of State and Law]. Moscow: Knizhnyy mir.
11. Litovkin V. N. 2008. Pravo sobstvennosti: aktual'nye problemy [Property Right: The Relevant Problems]. Edited by V. N. Litovkin, E. A. Sukhanov, and V. V. Chubarov. Moscow: Statut.
12. Lomidzhe O. G. 1999. "Problema pyeryekhoda grazhdanskikh prav i obyazannostey" [The Problem of Transitioning Civil Rights and Responsibilities]. Cand. Sci. (Jur.) diss. abstract. Rostov-on-Don.
13. Mustakimov N. S., Poprukhina E. A. 2016. "Problemy ponyatiya i sodyerzhaniya prava sobstvennosti na zemlyu" [The Problems of the Notion and the Content of Property Right over Land]. Mariyskiy yuridicheskiy vvestnik, no 2 (17), pp. 77-80.
14. Mukhitdinov N. B. 1982. "O sodyerzhanii prava gosudarstvennoy sobstvennosti na prirodnye bogatstva" [On the Content of the State Property Right over Natural Resources]. Izvestiya ANKazSSR. Syeriya obshchestyennykh nauk, no 5, p. 67.

15. RF Supreme Court Presidium of 10 December 2015. "The Judicial Review on the Cases of Confiscating Land Plots for the State and Municipal Needs for the Placement of Transport Objects". Legal reference system "Garant". Accessed on 7 March 2018 (unpublished).
16. RF Supreme Arbitration Court's Appellate Decision of 14 March 2014 no VAS-2371/14 on the case no A56-72656/2011. Legal reference system "ConsultantPlus". Accessed on 7 March 2018 (unpublished).
17. Orlov S. V., Kislyakova M. A. 2003. "Pravovoye ryegulirovaniye poryadka iz`yatiya imushcheystva dlya gosudarstvyennykh i munitsipal`nykh nuzhd v Rossiyskoy Fedyeratsii" [Legal Regulation of the Order of Confiscating Property for State and Municipal Needs in the Russian Federation]. *Yuridicheskiy mir*, no 7, p. 45.
18. Ushakov D. N. (ed.). 2013. *Tolkovyy slovar' sovyemyennogo russkogo yazyka: okolo 100 000 slov* [The Explanatory Dictionary of the Russian Language: approximately 100,000 words]. Moscow: Adyellant.