

Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости при совершении сделок с земельными участками особо охраняемых природных территорий

Научный руководитель – Кондратенко Зарина Камилевна

Шабалин Глеб Юрьевич

Студент (бакалавр)

Марийский государственный университет, Йошкар-Ола, Россия

E-mail: gleb.shabalin@yandex.ru

В настоящее время законодательством Российской Федерации предусмотрен широкий перечень ограничений оборотоспособности тех или иных категорий вещей в гражданском обороте. Регулирование имущественных отношений вокруг такого объекта прав, как земельный участок, образуют отдельную отрасль права. В то же время, земля является объектом экологических правоотношений в сфере охраны окружающей среды.

Такой институт экологического права, как особо охраняемые природные территории, образуется на земельных участках, отнесенных соответствующей категории уполномоченным органом государственной власти или местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Так как регулирование правового статуса земельных участков особо охраняемых природных территорий стоит на пересечении нескольких отраслей права (гражданского, экологического, земельного), возникают определенные коллизии и противоречия.

Земельные участки особо охраняемых природных территорий могут быть как ограничены в гражданском обороте, так и вовсе изъяты на основании статьи 27 Земельного кодекса РФ.

Содержание ограничений на оборот земельных участков особо охраняемых природных территорий составляет законодательный запрет на нахождение соответствующих участков частной собственности. Только публично-правовые образования могут обладать земельными участками особо охраняемых природных территорий на праве собственности.

В процессе правоприменения возникает множество споров, вытекающих из различных правоотношений, предметом которых выступает земельный участок особо охраняемых природных территорий.

В качестве примера можно привести институт приватизации земельных участков, формально юридически представляющий собой договор купли-продажи. Так, например, если основанием для приватизации служит предоставление жилого помещения до введения в действие законодательства о приватизации, суды могут отказать в передаче в частную собственность объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, входящих в состав особо охраняемых природных территорий.

Физическое или юридическое лицо, не являющиеся органом публичной власти, не может осуществить приватизацию земельного участка, находящегося под объектом недвижимости (заданием или сооружением), принадлежащим упомянутому лицу на праве собственности, если спорный земельный участок находится в пределах особо охраняемой природной территории.

Уполномоченные органы публичной власти осуществляют перевод земель в категорию особо охраняемых природных территорий, лишая частных субъектов возможности приватизировать земельные участки. Единственным способом сохранить пользование остается аренда, ограниченная максимально допустимым сроком и необходимостью вносить регулярные платежи. Тем самым собственники объектов недвижимости вынуждены сохранять

вещные права на земельные участки путем существенных затрат. В этой связи альтернативой выступает возмездная передача зданий и сооружений в публичную собственность. Органы государственной власти и местного самоуправления получают возможность ставить собственников в фактически кабальные условия, производя де-факто посягательство на объекты недвижимости.

Защищая особый правовой режим особо охраняемых природных территорий, законодатель создает противоречие с принципом единства юридической судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. По мнению Конституционного суда Российской Федерации, правовая коллизия отсутствует, принцип многообразия форм собственности не нарушается [1]. Однако, тезис «*superficies solo cedit*» так и не стал предметом рассмотрения упомянутой судебной инстанции.

Необходимо установить законодательный механизм защиты прав собственников объектов недвижимости при переводе земельных участков, на которых расположены данные объекты, в категорию особо охраняемых территорий. Например, обязать органы публичной власти заблаговременно уведомлять собственников о планируемом переводе, законодательно снизить размер арендной платы путем установления дробного коэффициента ниже единицы.

Таким образом, можно прийти к следующим выводам:

1. Земельные участки особо охраняемых природных территорий не могут выступать в качестве предмета любой договорной конструкции, направленной на передачу права собственности.

2. Судебная практика, следуя императивности правового регулирования, не допускает частной собственности на земельные участки особо охраняемых природной территорий.

3. Права собственников объектов недвижимости требуют установления законодательной защиты при переводе земельных участков, на которых расположены данные объекты, в категорию особо охраняемых территорий.

Источники и литература

- 1) Определение Конституционного Суда РФ от 23.06.2016 N 1402-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Введенского Александра Александровича на нарушение его конституционных прав положениями подпункта 1 пункта 5 статьи 27 и статьей 96 Земельного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант-Плюс»