

УДК 349.4

О СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

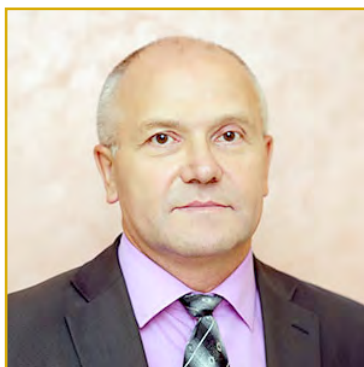
© 2019

Ф. П. Румянцев

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского

Показана позиция судов общей юрисдикции по разрешению споров, возникающих при реализации правомочий собственниками земельных участков сельскохозяйственного назначения, необоснованно ограниченных на уровне законов отдельно взятых субъектов Российской Федерации. Анализируется подход Верховного суда РФ к рассмотрению данной категории споров.

Ключевые слова: земельный участок, право в общей собственности, намерение, сделка купли–продажи.



Ф. П. Румянцев

*Доцент кафедры гражданского права и процесса
Нижегородского государственного университета
им. Н.И. Лобачевского, доктор юридических наук*

Накопленная с момента принятия Федерального закона от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» N 101–ФЗ¹ (далее по тексту – закон об обороте) судебная практика по реализации правомочий собственников земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения характеризуется некоторой противоречивостью. Одна из наиболее дискуссионных категорий споров, вытекающих из применения положений закона об обороте, касается п. 1 ст. 4, согласно которой при образовании земельного участка, выделенного для совершения сделки в счет принадлежащей собственнику доли в общеконтурном земельном участке, должны соблюдаться требования о его минимальных размерах². Федеральный законодатель передал установление указанного критерия нормативного регулирования на усмотрение представительных органов государственной власти субъектов Федерации, руководствуясь положением ст. 72 Конституции РФ, согласно которой земельное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ.

В ряде регионов законодательные собрания истолковали данное федеральное предписание возможностью изменить параметры земельных долей, указанных в первичных правоустанавливающих документах, в сторону их увеличения, обязав тем самым собственников, имеющих намерение продать земельный участок в счет причитающейся доли в общей собственности, вынужденно приобретать недостающую площадь земельной собственности.

В частности, в Верховном суде РФ рассматривалось заявление К.³ об оспаривании Закона Респу–

блики Мордовия от 25.09.2008 N 75–3 «О внесении изменений в статью 2 Закона Республики Мордовия «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁴, установившего минимальный размер земельного участка для выделения его в натуре, превышающий площадь земельной доли, зафиксированной в первичном свидетельстве о праве собственности на землю, выданном районным комитетом по землеустройству и земельным ресурсам. Определением Верховного суда РФ от 08.04.2009 N 15–Г09 установлено, что истица К. является собственником земельной доли, площадь которой согласно правоустанавливающему свидетельству, выданному ей в 1994 году, составляет 4,11 га, то есть не соответствует установленному оспариваемым Законом Республики Мордовия минимальному для выделения в натуре размеру земельного участка в 5 га. В связи с изложенными обстоятельствами заявительница и обратилась за защитой своих нарушенных прав, поскольку в силу указанного предписания регионального законодателя не может выделить в натуре принадлежащую ей долю земельного участка с целью последующего распоряжения своей земельной собственностью. Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ не нашла оснований для отмены решений судов первой и второй инстанций Республики Мордовия, поскольку согласно п. 2 ст. 1 закона об обороте сельхозземель правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в том числе законами субъектов РФ. Следовательно, противоречий норм материального права в ст. 2 действовавшего в период возникновения спора Закона от 07.06.2003 N 32–з «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия» федеральному законодательству не установлено.

Верховный суд РФ указал, что федеральное законодательство в регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения исходит из принципов допустимости ограничения свободы оборота таких земель в целях достижения баланса конституционных ценностей, сохранения целевого использования, наименьшего дробления участков из состава таких земель как основы жизнедеятельности народов России с одной стороны и защиты интересов собственника по свободному владению, пользованию, распоряжению землями сельскохозяйственного назначения – с другой.

Считаю изложенную позицию Верховного суда РФ не вполне обоснованной, поскольку истица обратилась в суд по поводу защиты своего права на землю как собственника, и не совсем понятно, в чем суд увидел нарушение принципа целевого использования земельных участков. Подобные заявления по защите нарушенных прав собственности на землю теоретически могут подать все первичные собственники земельных долей в Республике Мордовия. Они были наделены правом на выдел земельного участка в счет доли федеральными нормативными правовыми актами. Законодатели Республики Мордовия поставили земельных собственников перед необходимостью дополнительного приобретения недостающей для распоряжения своим правом площади земельной доли у других собственников, умалив тем самым их гражданские права, защита которых предусмотрена нормами ст. 1 ГК РФ⁵ в ранге принципов гражданского законодательства.

Как видно из приведенного примера, Верховный суд РФ подтвердил лишь формальное соответствие федеральным предписаниям норм материального права, закрепленных в законе Республики Мордовия. При этом суд указал, что он не входит в обсуждение вопросов нарушения прав и законных интересов заявительницы, гарантированных ст. 36 Конституции РФ, оспариваемыми положениями закона Республики Мордовия, так как данный вопрос отнесен к компетенции Конституционного суда РФ, поскольку требует толкования объема правомочий субъектов в рамках конституционного права по владению, пользованию и распоряжению землей, определения его пределов и соотношения с другими конституционными ценностями, гарантированными гражданам, обществу и народу, проживающему на территории России в целом. Вместе с тем согласно п. 3 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 31.10.1995 N 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия»⁶ суды общей юрисдикции вправе сами обращаться в Конституционный суд РФ с запросом о соответствии того или иного закона, примененного или подлежащего применению по конкретному делу, Конституции РФ. Однако, как показывает практика, суды по собственной инициативе обращаются за такими разъяснениями в КС РФ достаточно редко.

По моему мнению, положения ст. 2 Закона Республики Мордовия «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия» и аналогичные законы иных субъектов РФ можно рас-

ценить как противоречащие положениям не только ст. 36 Конституции РФ о свободе распоряжения земельными участками, находящимися в собственности граждан и их объединений, но и абз. 2 п. 2. ст. 1 ГК РФ, допускающего ограничение прав граждан только на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Из всех перечисленных федеральным законодательством оснований по допустимости умаления прав земельных собственников (равно ограничения гражданских прав) на момент принятия закона от 07.06.2003 N 32-з «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия», фактически ограничивающего правомочия собственников земельных долей сельскохозяйственного назначения на территории указанного субъекта Федерации, не присутствовало.

Считаю также, что судебные решения, подобные принятым при применении названного закона Республики Мордовия, создают возможность для злоупотреблений, порождают противоречивую судебную практику, не отвечают принципу равенства граждан перед законом и судом (чч. 1 и 2 ст. 19 Конституции РФ).

По моему мнению, причина появления подобных региональных законодательных актов, умаляющих права и законные интересы граждан, наделенных правом собственности на долю в общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, кроется не столько в неудачности формулировок соответствующих дозволенных федеральных законодателей, позволяющих субъектам Федерации самостоятельно устанавливать для граждан предельные размеры земельной собственности, сколько в позиции руководителей исполнительных органов государственной власти субъектов Федерации к регулированию данного вопроса. Такой вывод можно обосновать тем, что в большинстве субъектов Федерации такой проблемы по реали-

зации своих прав собственниками земельных долей не присутствовало, а суды Республики Мордовия и Верховный суд РФ, рассматривающие данную категорию споров, не проявили надлежащей инициативы по установлению соответствия регионального законодательного акта требованиям Конституции РФ, тем самым не обеспечив надлежащей судебной защиты нарушенных прав земельных собственников на территории отдельно взятого субъекта Федерации. ■

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018.
3. Закон Республики Мордовия от 25.09.2008 N 75-з «О внесении изменений в статью 2 Закона Республики Мордовия N 32-3 от 07.06.2003 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия» // Ведомости Государственного собрания Республики Мордовия. 2008. N 8.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 31.10.1995 N 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия» // Российская газета. 1995. N 247.
5. Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2009 N 15-Г09 // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB002;n=89956#02758929286075402>
6. Липски С.А. Правовое регулирование земельного вопроса в современной России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 5. С. 67–74.
7. Самончик О.А. Совершенствование правового регулирования изъятия неиспользуемых земель в контексте обеспечения рационального землепользования // Право и экономика: междисциплинарные подходы в науке и образовании. IV Московский юридический форум. XII научно-практическая конференция (Кутафинские чтения): Материалы конференции: В 4 ч. Часть 2. М.: Проспект, 2017. С. 174–179.

¹ Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018.

² Липски С.А. Правовое регулирование земельного вопроса в современной России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 5. С. 67–74; Самончик О.А. Совершенствование правового регулирования изъятия неиспользуемых земель в контексте обеспечения рационального землепользования // Право и экономика: междисциплинарные подходы в науке и образовании. IV Московский юридический форум. XII научно-практическая конференция (Кутафинские чтения): Материалы конференции: В 4 ч. Часть 2. М.: Проспект, 2017. С.174 –179.

³ Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2009 N 15-Г09 // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB002;n=89956#02758929286075402>

⁴ Закон Республики Мордовия от 25.09.2008 N 75–з «О внесении изменений в статью 2 Закона Республики Мордовия N 32–3 от 07.06.2003 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия» // Ведомости Государственного собрания Республики Мордовия. 2008. N 8.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51–ФЗ // СЗ РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 31.10.1995 N 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия» // Российская газета. 1995. N 247.

JUDICIAL PROTECTION OF RIGHTS AND LEGITIMATE INTERESTS OF LAND OWNERS

F. P. Rumyantsev

Doctor of Sciences (Law), Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure,
Lobachevsky State University of Nizhny Novgorod

The article shows the position of general jurisdiction courts when resolving disputes arising from the implementation of the powers of agricultural land owners, unreasonably limited at the level of the laws of individual constituent entities of the Russian Federation. The approach of the Supreme court of the Russian Federation to consideration of this category of disputes is analyzed.

Keywords: land plot, right to common ownership, intention, transaction of purchase and sale.