

***ЧАСТНОПРАВОВЫЕ
ОСНОВЫ
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ
ЛИЧНОСТИ,
ПРАВА И
ГОСУДАРСТВА***

УДК 347.21

Е.П. Пельвицкая

кандидат экономических наук

доцент кафедры земельного и экологического права

Уральский государственный юридический университет,

адвокат

г. Екатеринбург, Российская Федерация

E-mail: pelwitskaya@yandex.ru

**НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРАВОМОЧИЙ СОБСТВЕННИКА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Аннотация: в статье рассмотрен один из множества казусов, возникающих при реализации правомочий собственника на земельный участок сельскохозяйственного назначения, где право на питьевую воду для жителей населенного пункта победило право частной собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли.

Ключевые слова: земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, собственник.

Вопросы, связанные с выделом в натуре земельных долей из состава земельного участка сельскохозяйственного назначения, остаются в нашей стране сложно решаемыми с начала процесса приватизации земель и реорганизации сельскохозяйственных предприятий с середины 90-х годов прошлого столетия. Автор данной статьи обратил внимание еще на одну проблему, а именно возможность выделить участок в натуре, если он по какой-то причине уже занят объектом, обеспечивающим публичные интересы. Данная статья написана по материалам одного гражданского дела, где право на питьевую воду для жителей населенного пункта победило право частной собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли.

Суть дела в следующем. Некий гражданин являлся собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, долю которого он получил при реорганизации сельскохозяйственного предприятия. При выделе доли в натуре в обособленный земельный участок (далее спорный земельный участок) выяснилось, что на нем расположено водозаборное сооружение – артезианская скважина для добычи подземных вод, построенное через десять лет после наделения бывших работников совхоза земельными долями и появления общей долевой

собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. Данный объект принадлежал водоснабжающей организации, созданной при местной администрации, и построен был для обеспечения жителей населенного пункта питьевой водой. Какие-либо права пользования спорным земельным участком с собственниками сельскохозяйственного земельного участка оформлены не были, решения об изъятии либо иные ограничения прав не принимались.

Дело перешло в судебный спор, подробное описание которого автор постарается дать.

Итак, Истец, он же собственник земельной доли сельскохозяйственного земельного участка, обратился с требованием о признании за ним права на спорный земельный участок, где в качестве ответчиков были привлечены иные сособственники сельскохозяйственного земельного участка, которое было удовлетворено судом. Став единоличным собственником спорного земельного участка гражданин обратился в водоснабжающую организацию и муниципалитет для урегулирования вопроса по поводу нахождения на его земельном участке чужого имущества, при том, что требований о сносе данного сооружения, а значит и посягательств на публичные интересы и интересы жителей населенного пункта по водоснабжению, не было. Вместо того, чтобы урегулировать вопрос по поводу пользования спорным земельным участком, водоснабжающая организация вместе с муниципалитетом (далее – Противоположная сторона) подали заявление об отмене решения по вновь открывшимся

обстоятельствам, в результате чего был отменен акт о признании за гражданином права собственности на спорный земельный участок.

Удовлетворяя заявление Противоположной стороны об отмене состоявшегося решения, суд указал в качестве обоснования заинтересованности «Администрация города, полагающая себя фактическим собственником спорного земельного участка, а водоснабжающая организация пользуется расположенным на нем сооружением и оно находится у него на балансе». В результате судебное решение было отменено и вынесено новое об отказе в удовлетворении требования гражданина о выделе спорного земельного участка из общей долевой собственности.

Мотивировочная часть решения включала в себя следующее. Выдел гражданином своей доли в натуре в месте, где фактически находится водозаборное сооружение, является злоупотреблением правом, посягающее на публичный интерес, а удовлетворение заявленных требований будет являться нарушением статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации¹. Так как будут нарушены права и законные интересы других лиц, в данном случае жителей населенного пункта, так как они получают водоснабжение от объекта, расположенного на спорном земельном участке. Таким образом, резюмирует суд, возникнет ситуация, при которой гражданин будет владеть спорным земельным участком, на котором расположен объект хозяйственно-питьевого водоснабжения, но администрация не

¹ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_5142/ (дата обращения – 03.12.2017 г.).

лишена возможности выкупить спорный участок для муниципальных нужд.

Для автора данное судебное дело является показательным в плане того, как при равенстве всех перед законом и судом, приоритет отнюдь не на стороне гражданина с его притязанием на частную (единоличную) собственность. Толкование норм статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющих содержание права собственности, на взгляд автора, примененной в данном конкретном деле, идет в разрез статьи 35 часть 2 Конституции Российской Федерации¹.

Согласно Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина как высшая ценность являются непосредственно действующими, определяют смысл, содержание и применение законов и обеспечиваются правосудием; все равны перед законом и судом (статьи 2 и 18; статья 19, часть 1). В России признаются и защищаются равным образом все формы собственности; право частной собственности относится к основным правам человека и подлежит защите со стороны государства наряду с другими правами и свободами человека и гражданина, которые обеспечиваются правосудием, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, а также местного самоуправления (статья 8, часть 2; статья 18 Конституции Российской Федерации).

¹ Конституция РФ. – М., 2017.

Исходя из этого статья 35 Конституции Российской Федерации предписывает, что право частной собственности охраняется законом (часть 1); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (часть 2); никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда; принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3). Из содержания правомочий собственника, по смыслу данной статьи Конституции Российской Федерации, следует, что каждый собственник вправе распоряжаться своим имуществом свободно.

Согласно части 3 статьи 55 Конституции РФ, права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом 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.

Изложенный в Конституции Российской Федерации принцип неприкосновенности собственности, выступающий гарантией права собственности во всех его составляющих, корреспондируют положения Всеобщей декларации прав человека¹ (статья 17) и Конвенции о защите прав человека и основных свобод (статья 1

¹ URL: http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml (дата обращения – 03.12.2017 г.).

Протокола № 1)¹, согласно которым каждое физическое или юридическое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом; никто не может быть лишен своего имущества кроме как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права; государство вправе обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами.

Конституционный суд неоднократно заявлял, что при осуществлении правового регулирования отношений собственности федеральному законодателю, действующему в рамках предоставленных ему статьей 71 (пункты "в", "о") Конституции Российской Федерации дискреционных полномочий, надлежит руководствоваться фундаментальными принципами верховенства права, юридического равенства и справедливости, в силу которых необходимые ограничения права собственности должны обуславливаться потребностью защиты конституционно значимых ценностей, а соответствующее правовое регулирование – отвечать общеправовым требованиям определенности, ясности и непротиворечивости, при том, что механизм его действия должен быть понятен субъектам правоотношений из содержания конкретного нормативного положения или системы находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 2. – Ст. 163.

Конституционный суд в своих актах подчеркивал, что федеральный законодатель должен также иметь в виду вытекающее из статей 7 (часть 1), 8 (часть 2) и 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации требование о необходимости соотношения принадлежащих лицу прав с правами и свободами других лиц, в силу которого собственник может по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц. Данное требование – исходя из того, что право собственности в пределах, определенных Конституцией Российской Федерации, предполагает не только возможность реализации собственником составляющих это право правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в своих интересах, но и предотвращение причинения вреда другим лицам, – обязывает федерального законодателя учитывать особенности этого имущества при регламентации содержания права собственности, в том числе при возложении на собственников дополнительных обязанностей и обременений, связанных с обладанием имуществом. Необходимый баланс не будет соблюден, если соответствующему лицу придется нести "индивидуальное и чрезмерное бремя" (Постановление ЕСПЧ от 23.09.1982 "Спорронг (Sporrong) и Лоннрот (Lonnroth) против Швеции" (жалобы № 7151/75 и 7152/75¹, Постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу "Ятридис

¹ Европейский суд по правам человека. Избранные решения. Т. 1. – М.: Норма, 2000. С. 395 – 416.

против Греции" (*Iatridis v. Greece*), жалоба N 31107/96, § 58, ECHR 1999-II¹).

Конституционный Суд Российской Федерации указывал, что понятием "имущество" статьи 35 в его конституционно-правовом смысле охватываются как вещные права, так и права требования; такой подход корреспондирует толкованию этого понятия Европейским Судом по правам человека, которое лежит в основе применения им статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод² (Постановление Европейского Суда по правам человека от 6 марта 2003 г. Дело "Ясюниене против Литвы" [*Jasiuniene – Lithuania*] (Жалоба № 41510/98)³ и др.).

Таким образом, из изложенных конституционных положений следует, что в демократическом правовом и социальном государстве, каковым является Российская Федерация, правовое регулирование отношений в сфере гражданского оборота должно основываться на принципах равенства всех перед законом и судом, неприкосновенности собственности и свободы договора, соблюдения баланса публичных и частных интересов при определении правового статуса субъектов этих отношений, критериев соразмерности и пропорциональности при установлении условий реализации и возможных ограничений их прав.

¹ Европейский Суд по правам человека. Избранные постановления 1999-2001 гг. и комментарии / Под ред. Ю.Ю. Берестнева, А.О. Ковтуна. – М.: Юрид. лит., 2002. – 624 с.

² Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 2. – Ст. 163.

³ Бюллетень Европейского Суда по правам человека. Российское издание. – 2003. – № 8.

Конституционный суд неоднократно подчеркивал, что собственность, будучи материальной основой и экономическим выражением свободы общества и личности, не только является необходимым условием свободного осуществления предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, но и гарантирует как реализацию иных прав и свобод человека и гражданина, так и исполнение обусловленных ею обязанностей, а право частной собственности как элемент конституционного статуса личности определяет, наряду с другими непосредственно действующими правами и свободами человека и гражданина, смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечивается правосудием.

В соответствии со ст. 25.1 Закона о недрах¹ земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с пользованием недрами, предоставляются пользователям недр в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд у правообладателей земельных участков осуществляется на основании решений об их изъятии по ходатайствам пользователей недр. Порядок подготовки, рассмотрения ходатайств и принятия решений об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается Правительством Российской

¹ Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» // Российская газета от 5 мая 1992 г. № 102.

Федерации. Земельным законодательством установлен принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. В Обзоре судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 1 (2016) сказано, что решение об изъятии земельного участка для государственных (муниципальных) нужд может быть принято только в исключительных случаях для достижения общественно-полезных целей, реализация которых невозможна без вмешательства органов государственной власти или местного самоуправления в частные интересы.

Автор считает, что пока не произошло изъятие в установленном порядке спорного земельного участка для муниципальных нужд, гражданин мог реализовать свое право на выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности сельскохозяйственного земельного участка. Данное решение нарушает принцип «справедливого баланса» между требованиями публичного интереса и необходимостью защиты права лица на уважение его собственности, т.к. мера, лишаящая гражданина его собственности, должна была преследовать, как фактически, так и принципиально законную цель «в общественных интересах». Суд верно указал, что Противоположная сторона не лишена права выкупить спорный участок, но не указал, в чем отличие в выкупе данного объекта у единоличного собственника либо у всех

собственников сельскохозяйственного земельного участка. В решении автор не увидел разумной связи соразмерности между примененными средствами и преследуемой целью, вопрос же остался открытым, зачем надо было лишать собственника права частной (индивидуальной) собственности на спорный земельный участок, если объект, в конечном счете, остался в той же частной (общей долевой) собственности десятков лиц. Ответ автор видит в той ситуации, которая сложилась сейчас по поводу спорного земельного участка: никакого изъятия для муниципальных нужд путем его выкупа не осуществлено, водоснабжающая организация за землю не платит, но, тем не менее, благополучно продает воду жителям населенного пункта, гражданин же вынужден искать иное местоположение для выдела своей доли. Получается что суд, защитив право на питьевую воду неопределенного круга лиц, на которое и не покушался гражданин, по сути лишил права собственника выделить свою долю в натуре в желаемом месте.

E.P. Pelvitskaya

Candidate of Economic Sciences

associate professor of the land and ecological right

Ural state legal university,

lawyer

Yekaterinburg, Russian Federation

E-mail: pelwitskaya@yandex.ru

**SOME FEATURES OF REALIZATION OF COMPETENCES OF
THE OWNER TO THE LAND PLOT OF AGRICULTURAL
PURPOSE**

Abstract

In article one of a set of the incidents arising at realization of competences of the owner to the land plot of agricultural purpose where the right for drinking water for inhabitants of the settlement has won against the right of a private property for the land plot allocated on account of a land share is considered.

Keywords

Land plot, earth of agricultural purpose, owner.