

УДК 347.2/.3

Вопросы выбора способа защиты права при наложении границ земельных участков на территории Республики Крым

Новохацкая Ирина Петровна

Кандидат юридических наук, старший преподаватель,
кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Крымский филиал Российского государственного университета правосудия,
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь, ул. Павленко/
пер. Студенческий, 5/2;
e-mail: irisha2905@mail.ru

Слабодич Анастасия Александровна

Магистрант,
Крымский филиал Российского государственного университета правосудия,
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь, ул. Павленко/
пер. Студенческий, 5/2;
e-mail: mail@crb.rsuj.ru

Аннотация

Цель. Целью работы является изучение вопросов выбора способа защиты права при наложении границ земельных участков на территории Республики Крым в условиях адаптации к правовой системе Российской Федерации. **Методология.** Методология работы включает в себя применение таких общенаучных методов, как анализ и сопоставление. Кроме того, в работе применяются специальные методы юридической науки, в том числе сравнительно-правовой и формально-юридический. **Результаты.** В работе показано, что на сегодняшний день вопросы защиты земельных прав граждан и субъектов хозяйствования актуальны ввиду наличия большого числа споров в судебных органах, а также в связи с имеющимися в законодательстве Российской Федерации и судебной практике противоречиями, которые не позволяют однозначно ответить на вопрос, как и на основании норм каких отраслей законодательства подлежит защите нарушенное, непризнанное или оспоренное земельное право. **Заключение.** Особое значение на сегодняшний день приобретают споры, связанные с наложением земельных участков. В статье анализируются предусмотренные действующим законодательством способы судебной

защиты земельных прав применительно к судебной практике полуострова. Дается анализ действующего отраслевого (гражданского, земельного) законодательства Российской Федерации в части обеспечения участников земельных правоотношений гарантиями и механизмами, позволяющими восстановить нарушенное наложением границ земельных участков право.

Для цитирования в научных исследованиях

Новохацкая И.П., Слабодич А.А. Вопросы выбора способа защиты права при наложении границ земельных участков на территории Республики Крым // Вопросы российского и международного права. 2016. Том 6. № 10B. С. 283-291.

Ключевые слова

Земельный участок, недвижимость, право собственности, вещное право, правовой режим, способы защиты, виндикационный иск, негаторный иск.

Введение

В соответствии со ст. 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. При этом важно помнить, что согласно ст. 36 Конституции РФ владение, пользование и распоряжение землей осуществляется ее собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и законные интересы иных лиц.

Согласно п. 11 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), данный кодекс основывается в том числе и на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, в соответствии с которым 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.

Из года в год в российских судах растет число гражданских дел, связанных с рассмотрением исков о защите земельных прав. Наложение границ земельных участков – достаточно актуальный вопрос, который возникает в сфере земельных правоотношений и при этом представляет собой распространенную проблему на территории Республики Крым в настоящее время.

Земельное и гражданское законодательство Российской Федерации предлагает разнообразные способы защиты земельных правоотношений, в том числе и применительно к указанной проблеме.

Выбор способа защиты права при наложении границ земельных участков на территории Республики Крым

На основании ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости.

В связи с этим глава 9 ЗК РФ предусматривает следующие способы защиты прав на землю: 1) признание права на земельный участок; 2) восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу для его нарушения; 3) признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления; 4) возмещение убытков.

Следовательно, наряду с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), ЗК РФ должен указывать на специальные (по отношению к гражданскому законодательству) способы защиты права. При этом границы применения норм гражданского права к регулированию земельных отношений четко не определены, что создает проблемы в практике защиты прав собственников или арендаторов земельных участков.

Согласно ч. 1 ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод и законных интересов. Способы защиты права определяются ст. 12 ГК РФ.

Таким образом, выбор способа защиты права должен осуществляться с учетом характера допущенного нарушения и не может осуществляться истцом произвольно, поскольку право на судебную защиту не предполагает возможности выбора для истца по своему усмотрению любых способов и процедур судебной защиты, особенно тех, которые применительно к отдельным категориям дел определяются исходя из Конституции Российской Федерации и федеральных законов.

Избранный истцом способ защиты права должен действительно способствовать восстановлению нарушенных прав и удовлетворению его материально-правового интереса. Выбор и предъявление иска без учета данных требований может быть расценен как избрание ненадлежащего способа защиты права, что является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Неопределенность критериев избрания способа защиты права в земельном законодательстве и отсутствие разграничений между гражданским и земельным законодательством порождают на практике определенные проблемы.

Так, решением Ялтинского городского суда Республики Крым от 08.10.2015 по делу № 2-817/2015 полностью удовлетворен иск собственника земельного участка к Ялтинскому городскому совету о признании решения незаконным, государственного акта – недействительным, а также об отмене регистрации права собственности на земельный участок.

В процессе рассмотрения дела установлено, что спорный земельный участок принадлежал гражданину на праве собственности на основании государственного акта. Спустя 10 лет указанный земельный участок был передан в собственность иному гражданину решением Ялтинского городского совета. При проведении судебной землеустроительной экспертизы установлено, что существует взаимное наложение границ земельного участка первого и второго гражданина, оба из которых являются титульными владельцами земельного участка. Судом в рамках дела установлено, что земельный участок истца расположен внутри границ земельного участка, принадлежащего ответчику по спору.

Основанием для удовлетворения исковых требований послужило то, что на момент вынесения решения Ялтинским городским советом о передаче в собственность земельного участка он не был свободен, а уже 10 лет находился в собственности гражданина. Соответственно, при таких обстоятельствах оспариваемое решение не соответствует требованиям закона.

Судебной коллегией по гражданским делам Севастопольского городского суда было вынесено апелляционное определение по делу № 33-445/2015 об устранении препятствий в пользовании земельным участком. Апелляционная жалоба гражданина на решение Балаклавского районного суда г. Севастополя оставлена без удовлетворения, решение суда первой инстанции – без изменения.

Истец обратился в суд с иском, в котором просил устранить препятствия в пользовании земельным участком путем обяания ответчика освободить часть принадлежащего истцу земельного участка, снести расположенные на ней хозяйственные постройки. Судом установлено, что истец является собственником земельного участка на основании договора мены. Ответчик является пользователем смежного земельного участка на основании решения исполнительного комитета Орлиновского сельского совета народных депутатов г. Севастополя. Согласно представленному истцом заключению землеустроительного исследования спорных земельных участков, установлено наложение границ земельных участков со стороны смежных землепользователей. Соответственно, строения соседнего землепользователя расположены на части земельного участка, находящегося в собственности истца.

Следует отметить, что при вынесении решения суды основывались на ст. 304 ГК РФ, в соответствии с которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск) [Еремеева, 2013, www].

Между тем судами первой и апелляционной инстанции установлено, что все действия, направленные на оформление в собственность земельных участков, осуществлялись

ответчиками в соответствии с порядком, установленным законодательством. Ответчики по указанным делам являются добросовестными приобретателями (владельцами) земельных участков, предоставленных по решению органа местного самоуправления.

При отсутствии противоправного характера действий ответчика и при условии добросовестности приобретения им имущества исключается возможность удовлетворения негаторного иска об устранении препятствий в пользовании этим имуществом. В данном случае имеет место пользование и владение земельным участком без законных оснований, но при этом и без признаков правонарушения. Спорные правоотношения должны быть квалифицированы как неосновательное приобретение имущества за счет другого лица [Там же].

Такой ситуации соответствуют две правовые конструкции, закрепленные действующим законодательством: обязательства вследствие неосновательного обогащения (кондикция) (гл. 60 ГК РФ) и истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация) (ст. 301 ГК РФ).

Применение указанных способов предусмотрено нормами гражданского законодательства. Кондикция и виндикация могут быть применены в отношении незаконного владельца независимо от добросовестности или недобросовестности его поведения. При этом кондикционные требования рассматриваются как субсидиарные (вспомогательные) по отношению к требованиям о возмещении вреда, восстановлении нарушенного вещного права или исполнении неисполненного обязательства. Тем не менее в описанных выше делах речь идет о защите абсолютного права – права собственности. Следовательно, необходимо применять виндикационный иск.

В земельном законодательстве не упоминается такой способ защиты прав на землю, как виндикация, но формальных препятствий для применения виндикации в земельных отношениях нет, так как данный способ предусмотрен гражданским законодательством. Реституция и кондикция не учитывают интересов добросовестного приобретателя. Применение же виндикации позволяет дифференцировать недобросовестных и добросовестных приобретателей и согласовывать их интересы. Виндикационный иск относится к особым вещно-правовым способам защиты, и отказ от его применения в земельных отношениях является неэффективным.

В Республике Крым при наложении границ земельных участков используются различные способы защиты, предусмотренные ЗК РФ, а также негаторный иск. Так как на основе приведенных примеров следует, что земельные участки ответчикам предоставлены на основании решения органа местного самоуправления (приобретены добросовестными приобретателями), применение виндикации как способа защиты права способствовало бы удовлетворению интересов собственника, а также добросовестного приобретателя земельных участков.

Заключение

Бесспорно, государство стремится защитить добросовестных участников земельных отношений и осуществляет попытки усовершенствования законодательства в этой области.

На практике это осуществляется путем увеличения массива законов, подзаконных нормативно-правовых актов, причем большое количество актов носит рекомендательный характер. Законодательство усложняется, институты же, которые создаются для улучшения регулирования оборота недвижимого имущества, зачастую этот оборот затрудняют.

Таким образом, ГК РФ и ЗК РФ одновременно предусматривают разные способы защиты права собственности. ЗК РФ регулирует особую группу правоотношений – отношения по использованию и охране земель. С целью защиты земельных правоотношений субъекты правоотношений вынуждены применять нормы ГК РФ, тогда как существует специальное законодательство в виде ЗК РФ. Соответственно, нужно расширить способы защиты прав на земельные участки, предусмотренные главой 9 ЗК РФ, и привести их в соответствие со способами защиты, закрепленными в ст. 12 ГК РФ.

Библиография

1. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 13.05.2016 по делу № 33-445/2015. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/MpNNBvtQT0gO/>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.1995. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 03.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 23.10.2002: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 30.10.2002. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/
5. Еремеева Н.В. Проблема выбора способов защиты права при наложении границ земельных участков // Закон и жизнь. 2013. № 8/2 (260). С. 161-164. URL: www.legeasiviata.in.ua/archive/2013/8-2/41.pdf
6. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
7. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
8. О государственном кадастре недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации

- 04.07.2007: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 11.07.2007. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/
9. Решение Ялтинского городского суда Республики Крым от 08.10.2015 по делу № 2-817/2015. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/b3SB4TgnKbWI/>
10. De Schutter O. How not to think of land-grabbing: three critiques of large-scale investments in farmland // Journal of peasant studies. 2011. Vol. 38. No. 2. P. 249-279. doi: 10.1080/03066150.2011.559008
11. Narula S. The global land rush: markets, rights, and the politics of food // Stanford journal of international law. 2013. Vol. 49. No. 1. P. 101-175.
12. Sax J.L. Property rights and the economy of nature: understanding Lucas v. South Carolina Coastal Council // Stanford law review. 1993. Vol. 45. P. 1433-1455.

Problems of choosing the means of protection of rights in case of overlapping boundaries between land lots in the Republic of Crimea

Irina P. Novokhatskaya

PhD in Law, Senior Lecturer,
Department of civil legal disciplines,
Crimean branch of the Russian State University of Justice,
295006, 5/2 Pavlenko st. / Studenchesky ln., Simferopol, Republic of Crimea, Russian Federation;
e-mail: irisha2905@mail.ru

Anastasiya A. Slabodich

Master's Degree Student,
Crimean branch of the Russian State University of Justice,
295006, 5/2 Pavlenko st. / Studenchesky ln., Simferopol, Republic of Crimea, Russian Federation;
e-mail: mail@crb.rsuj.ru

Abstract

Objective. The article aims to explore the problems of choosing the means of protection of rights in case of overlapping boundaries between land lots in the Republic of Crimea under conditions of adaptation to the legal system of the Russian Federation. **Methodology.** Research methodology involves application of such general scientific methods as analysis and

comparison. Moreover, the authors also use special methods, including comparative legal and formal legal ones. **Results.** The article demonstrates that the protection of land rights of citizens and economic entities is of primary importance because of a large number of cases and due to contradictions in Russian legislation and judicial practice, which does not make it clear how and on the basis of which norms violated, unrecognised or disputed land rights should be protected. **Conclusion.** The authors pay special attention to disputes relating to overlapping boundaries between land lots. The article analyses the means of judicial protection of land rights that are stipulated by the existing legislation of the Russian Federation. The authors analyse the effective civil and land legislation of the Russian Federation that provides participants in land relations with guarantees and mechanisms that can be used in order to restore violated rights in case of overlapping boundaries between land lots.

For citation

Novokhatskaya I.P., Slabodich A.A. (2016) Voprosy vybora sposoba zashchity prava pri nalozhenii granits zemel'nykh uchastkov na territorii Respubliki Krym [Problems of choosing the means of protection of rights in case of overlapping boundaries between land lots in the Republic of Crimea]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 6 (10B), pp. 283-291.

Keywords

Land lot, real estate, right to ownership, property right, legal regime, means of protection, vindicatory action, negatory action.

References

1. *Apellyatsionnoe opredelenie Sudebnoi kollegii po grazhdanskim delam Sevastopol'skogo gorodskogo suda ot 13.05.2016 po delu № 33-445/2015* [Appeal Determination issued by the Judicial Collegium for Civil Cases of the Sevastopol Regional Court on May 13, 2016 (Case No. 33-445/2015)]. Available from: <http://sudact.ru/regular/doc/MpNNBvtQT0gO/> [Accessed 22/09/16].
2. De Schutter O. (2011) How not to think of land-grabbing: three critiques of large-scale investments in farmland. *Journal of peasant studies*, 38 (2), pp. 249-279. doi: 10.1080/03066150.2011.559008
3. Eremeeva N.V. (2013) Problema vybora sposobov zashchity prava pri nalozhenii granits zemel'nykh uchastkov [The problem of choosing the means of protection of rights in case of overlapping boundaries between land lots]. *Zakon i zhizn'* [Law and life], 8/2 (260), pp. 161-164. Available from: www.legeasiviata.in.ua/archive/2013/8-2/41.pdf [Accessed 22/09/16].
4. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii*

- 21.10.1994 [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on July 3, 2016)]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ [Accessed 28/08/16].
5. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 23.05.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.12.1995* [Civil Code of the Russian Federation (Part 2): Federal Law of the Russian Federation No. 14-FZ of January 26, 1996 (as amended on May 23, 2016)]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ [Accessed 28/08/16].
 6. *Grazhdanskii protsessual'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 14.11.2002 № 138-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 23.10.2002: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 30.10.2002* [Civil Procedural Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 138-FZ of November 14, 2002 (as amended on July 3, 2016)]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/ [Accessed 28/08/16].
 7. *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii: prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993* [Constitution of the Russian Federation: adopted by popular vote on December 12, 1993]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ [Accessed 28/08/16].
 8. Narula S. (2013) The global land rush: markets, rights, and the politics of food. *Stanford journal of international law*, 49 (1), pp. 101-175.
 9. *O gosudarstvennom kadastre nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 24.07.2007 № 221-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 04.07.2007: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 11.07.2007* [On state real estate cadastre: Federal Law of the Russian Federation No. 221-FZ of July 24, 2007 (as amended on July 3, 2016)]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ [Accessed 28/08/16].
 10. *Reshenie Yaltinskogo gorodskogo suda Respubliki Krym ot 08.10.2015 po delu № 2-817/2015* [Decision made by the Yalta City Court of the Republic of Crimea on October 8, 2015 (Case No. 2-817/2015)]. Available from: <http://sudact.ru/regular/doc/b3SB4TgnKbWl/> [Accessed 28/08/16].
 11. Sax J.L. (1993) Property rights and the economy of nature: understanding Lucas v. South Carolina Coastal Council. *Stanford law review*, 45, pp. 1433-1455.
 12. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001* [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001 (as amended on July 3, 2016)]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ [Accessed 28/08/16].