

УДК 347.2/.3

Соотношение гражданско-правовых и земельно-правовых способов судебной защиты земельных прав

Шигонина Людмила Александровна

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: shigoninal@mail.ru

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

Аннотация

Цель. Целью работы является анализ предусмотренных действующим в Российской Федерации законодательством способов судебной защиты земельных прав. **Методология.** Методология работы включает в себя применение общенаучных методов, таких как анализ и сопоставление. Кроме того, в работе применяются специальные методы юридической науки, в том числе сравнительно-правовой и формально-юридический. **Результаты.** На сегодняшний день вопросы защиты земельных прав граждан и субъектов хозяйствования актуальны ввиду наличия большого количества споров в судебных органах, а также в связи с имеющимися в законодательстве 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. Дается анализ действующего отраслевого законодательства Российской Федерации (гражданского, земельного) в части обеспечения участников земельных правоотношений гарантиями и механизмами, посредством которых правоотношение подлежит защите и восстановлению.

Заключение. Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации одновременно предусматривают разные способы судебной защиты нарушенного земельного права. При этом ни общий, ни специальный законы не содержат критериев избрания и разграничения различных способов защиты своих прав субъектами земельных правоотношений. Проблема кроется, в частности, в неопределенности понятия «земельное правоотношение» и его содержания. Соответственно, судебная практика формируется исходя из применения избранной судом отдельной нормы в рамках конкретного спорного правоотношения и по существу предопределяет наиболее действенные способы защиты нарушенных прав.

Для цитирования в научных исследованиях

Шигонина Л.А., Новохацкая И.П. Соотношение гражданско-правовых и земельно-правовых способов судебной защиты земельных прав // Вопросы российского и международного права. 2016. № 9. С. 247-257.

Ключевые слова

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

Введение

Регулирование прав на землю, гарантии их реализации имеют жизненно важное значение для граждан Российской Федерации. Большое количество споров в судах касаются именно защиты земельных прав физических лиц и субъектов хозяйствования. При этом указанные субъекты сталкиваются с рядом проблем в процессе осуществления попыток защитить свое право и получить итоговый процессуальный документ, который после вступления в силу и приведения в исполнение способствовал бы наиболее полному восстановлению нарушенного права. Избранный способ защиты права на земельный участок предопределяет соответствующие правовые последствия, в том числе применяемую к правонарушителю меру юридической ответственности.

Особенности земельных правоотношений

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.

Одной из особенностей земельных правоотношений является то, что содержание и форма реализации субъективных прав на землю не могут полностью зависеть от решения

субъекта, поскольку они обусловлены необходимостью соблюдения ряда установленных земельным законодательством требований. Прежде всего, эти требования касаются порядка приобретения права, публично-правовых требований об эксплуатации земли в определенных назначением и разрешенным использованием целях, форм защиты земельных прав.

Нельзя не согласиться с С.А. Степановым, который утверждает, что конструкция земельного участка как особого рода вещи довольно сложна, отличается от конструкции вещи вообще, подчинена необходимости присутствия в ней значительной доли публичного интереса, характеризуется участием в отношениях, регулируемых иными отраслями права (земельного, лесного, градостроительного, природоресурсного и т. д.), а также местом и ролью недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях, ярко выраженным целевым назначением, особенностями включения и участия в обороте [Галиновская, 2009, 56].

С цивилистической точки зрения земельные участки и другие природные объекты – это вещи. Земля как товар (т. е. земельный участок согласно ст. 261 ГК РФ) – это предмет договоров, гражданского оборота, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Публичный интерес в земельных правоотношениях неоспорим, о чем свидетельствует приведенная выше норма Конституции. При этом, согласно ГК РФ, земельный участок является самостоятельным объектом гражданских прав, выступает недвижимым имуществом (ст. 130 ГК РФ) и одновременно с учетом специфики правового режима определяет статус иных вещей, которые с ним неразрывно связаны. Таким образом, земельный участок с точки зрения гражданских правоотношений – ключевая, исходная гражданско-правовая категория, однако в силу важности для жизни человека законодатель установил правило, согласно которому земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК РФ). Представляется, что речь идет о Земельном кодексе РФ, Водном кодексе РФ, Лесном кодексе РФ и принятых на их основе других нормативных правовых актах. Таким образом, особенностью земельных участков является то, что их правовой режим регулируется не только нормами гражданского права, но и земельно-правовыми нормами, среди которых важнейшими являются Земельный кодекс РФ и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Таким образом, важной чертой земельных правоотношений как правового явления было и остается то, что в основе такого правоотношения находится специальная правовая норма, регулирующая использование или охрану земли. Порядок систематизации таких норм зависит от правовой системы государства. Во многом от того, объединены ли такие правовые нормы в отдельную земельно-правовую отрасль, зависит правовая природа земельного правоотношения.

В течение длительного периода времени преобладало мнение, согласно которому существенным правовым свойством земельного правоотношения являлось то, что оно возникало и реализовывалось на основании нормы земельного права как самостоятельной отрасли. В настоящее время сложившееся ранее представление о системе регулирования земельных отношений изменилось. В течение последнего десятилетия пересмотрена структура отраслей, регулирующих не только отношения по поводу использования земельных пространств, но и смежные отношения – по поводу использования природных ресурсов, недвижимости, строительства, сельского хозяйства и др. [Власенко, 2011, 168]

Следует отметить, что законодатель не разрешил на сегодняшний день одну из проблем законодательства о соотношении природоресурсного и гражданского законодательства применительно к земельным участкам как объектам гражданских прав.

В этом смысле удовлетворение конкретного интереса участника земельного правоотношения в приобретении земельного участка и в его защите может состояться только в том случае, если это позволяет содержание субъективного права. Субъективные права участников земельного правоотношения подлежат защите государством [Там же, 169]. Исполнение обязанностей в сфере земельных правоотношений также должно быть гарантировано мерами государственного принуждения.

В.В. Витрянский, определяет способ защиты как «средство», с помощью которого могут быть достигнуты юридически значимые цели субъектами права собственности на земельные участки, считающими свои земельные права нарушенными или оспоренными [Витрянский, 1996, 14].

Выбор способа защиты права принадлежит стороне, чье право нарушено [Донцов, 1980]. При этом судебная практика говорит о необходимости учета при выборе способа защиты права характера нарушения и вида нарушенного права. Судебная форма защиты прав как наиболее развитая и распространенная в земельных правоотношениях представляет немалый интерес для исследования.

Исходя из содержания главы 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю», земельные права являются разновидностью гражданских прав на земельные участки. Именно в силу указанного обстоятельства к правам на земельные участки применимы различные способы защиты гражданских прав, установленные ГК РФ, а не только один способ, как это было в свое время, – возмещение убытков [Бочаров, 2014, 16].

Защита права собственности на земельный участок

Защита права собственности на земельный участок осуществляется способами, установленными Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами.

При этом Земельный кодекс как акт, содержащий специальные нормы, должен указывать на специальные способы защиты. Одновременно действующее гражданское законодательство не определяет границ применения способов защиты нарушенных земельных прав и не ограничивает их применение. Возникает вопрос о возможности разделения способов защиты прав на землю исходя из их отраслевой принадлежности.

Как уже отмечалось, права на землю и основы государственного земельного строя обеспечены и защищены Конституцией РФ. Установлением многообразия форм собственности (ст. 9 Конституции РФ) и гарантий права граждан и их объединений (ст. 36 Конституции РФ) подчеркнут отказ от исключительной государственной собственности на землю.

Вместе с тем, по нашему мнению, государственная защита прав на землю имеет и пределы, установленные ст. 36 Конституции РФ, посредством которой государство отказывает в защите тем лицам, действиями которых наносится экологический вред и нарушаются права и законные интересы иных лиц, даже если правоотношения возникли правомерно. Исходя из изложенного, приходим к выводу, что реализация земельного правоотношения на основе конкретной гражданской или земельно-правовой нормы должна соответствовать не только ей, но и принципам земельно-правового регулирования. Указанное объясняется тем, что земельные правоотношения являются особым предметом правового регулирования, которому присущ индивидуальный метод.

По мнению С.А. Боголюбова, земля при этом обладает таким количеством особенностей по сравнению с другими объектами, признаваемыми вещами, что эти особенности переходят в иное качество, предполагающее приоритетность публично-правовых форм регулирования, не исключающих и диспозитивных методов [Боголюбов, 2013].

В доктрине зачастую выражается позиция, согласно которой земля как объект частных правоотношений отделяется от земли в понимании публичных отраслей права. Следует признать, что отграничение земельного правоотношения от иных смежных правоотношений по указанному признаку является в известной степени условным.

Согласно ст.ст. 1, 3 ЗК РФ, ст. 8 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками регулируются гражданским законодательством. Но гражданское законодательство применяется лишь в случае, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. При этом возникает вопрос, можно ли отграничивать способы судебной защиты земельных правоотношений.

Несмотря на то, что в доктрине наиболее активно критикуется мнение о необходимости урегулирования отношений по поводу земли исключительно гражданским законодательством, наиболее полный перечень способов защиты нарушенных гражданских прав дан в ст. 12 ГК РФ:

- признание права;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу нарушения;
- признание оспоримой сделки недействительной, применение последствий недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки;
- признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- самозащита прав;
- присуждение к исполнению обязанностей в натуре;
- возмещение убытков;
- взыскание неустойки;
- компенсация морального вреда;
- прекращение или изменение правоотношения;
- неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего законам.

Действующее земельное законодательство не имеет четкой классификации способов защиты нарушенных или оспоренных прав. В главе IX ЗК РФ указаны следующие способы защиты:

- признание прав на земельный участок (ст. 59);
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения (ст. 60);
- признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (ч. 2 ст. 60, ст. 61);
- присуждение к исполнению в натуре (ч. 2 ст. 62, ч. 1 ст. 63).

Большинство указанных положений ЗК РФ являются в соответствии со ст. 12 ГК РФ самостоятельными способами защиты права, а не разновидностью восстановления нарушенного права. При этом земельное законодательство не содержит положений о таких наиболее часто применяемых способах защиты, как виндикационный и негаторный иски.

При избрании способа защиты нарушенного права по общему правилу следует исходить из характера возникших правоотношений и нормативных актов, которыми они регулируются. При наличии специального акта применяют его нормы, а при его отсутствии – в зависимости от обстоятельств, при которых встал вопрос о защите – применяются нормы земельного или гражданского законодательства.

Исходя из двойственности правового регулирования способов защиты прав на землю и исходя из актуальности вопроса об их правильном применении, необходимо, во-первых, разрешить вопрос о правовой природе охраняемого земельного правоотношения, во-вторых,

определить соотношение способов судебной защиты, предусмотренных гражданским и земельным законодательством.

Данный вывод подтверждается судебной практикой. Споры, связанные с признанием права на земельный участок, например, рассматриваются судами как споры о гражданском праве. При этом, согласно ст.ст. 10, 13 ЗК РФ, органы местного самоуправления могут выступать в суде в качестве ответчика. В качестве примера осуществления судебной защиты земельных правоотношений предлагаем рассматривать иски о приобретении права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). В юридической литературе по этому поводу высказываются противоречивые точки зрения относительно возможности возникновения такого права собственности на земельные участки. Некоторые считают, что участки, которые не могут находиться в частной собственности, согласно ЗК РФ и иным федеральным законам, не могут быть и объектом приобретательной давности. В данном случае речь идет о земельных участках, которые отнесены к землям, изъятым из оборота либо ограниченным в обороте (п. 2 ст. 27 ЗК РФ). Следует отметить, что земли, являющиеся государственной собственностью (п. 2 ст. 214 ГК РФ, ст. 16 ЗК РФ), также не могут быть объектом приобретательной давности.

Н.В. Карлова и Л.Ю. Михеева указывают на то, что зачастую приобретательная давность на земельные участки возможна лишь тогда, когда лицо осуществило самовольную постройку на чужом земельном участке, а собственник такого участка пропустил срок исковой давности по предъявлению виндикационного иска [Карлова, Михеева, 2002, 64].

Г.А. Волков уточняет, что такой земельный участок может перейти в частную собственность только в случае, если он еще не признан судом как поступивший в муниципальную собственность либо когда вовремя не произошла регистрация прав собственности на земельный участок [Волков, 2005].

Заключение

Таким образом, ситуация на сегодняшний день такова, что Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации одновременно предусматривают разные способы судебной защиты нарушенного земельного права. При этом ни общий, ни специальный законы не содержат критериев избрания и разграничения различных способов защиты своих прав субъектами земельных правоотношений. Проблема кроется, в частности, в неопределенности понятия «земельное правоотношение» и его содержания. Соответственно, судебная практика формируется исходя из применения избранной судом отдельной нормы в рамках конкретного спорного правоотношения и по существу предопределяет наиболее действенные способы защиты нарушенных прав.

Библиография

1. Боголюбов С.А. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. 376 с.
2. Бочаров Н.И. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на земельный участок // Юрист. 2014. № 7. С. 14-18.
3. Витрянский В.В. Проблемы арбитражно-процессуальной защиты гражданских прав участников имущественных отношений: автореферат дис. ... д-ра юрид. наук. М., 1996. 57 с.
4. Власенко Н.А. Теория государства и права. М.: Проспект, 2011. 416 с.
5. Волков Г.А. Приобретение права собственности на землю по давности владения // Экологическое право. 2005. № 1. С. 64-68.
6. Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. М.: Контракт, 2009. 320 с.
7. 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/
8. Донцов С.Е. Гражданско-правовые внедоговорные способы защиты социалистической собственности. М.: Юридическая литература, 1980. 144 с.
9. 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/
10. Карлова Н.В., Михеева Л.Ю. Приобретательная давность и правила ее применения. М.: Палеотип, 2002. 96 с.
11. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
12. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 137-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_33764/
13. 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.
14. 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.
15. 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.

The correlation between civil and land law means of judicial protection of land rights

Lyudmila A. Shigonina

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: shigoninal@mail.ru

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

Abstract

Objective. The article aims to analyse the means of judicial protection of land rights that are stipulated by the effective legislation of the Russian Federation. **Methodology.** Research methodology involves application of such general scientific methods as analysis and comparison. In addition to this, the authors use special methods of legal science, including comparative legal and formal legal ones. **Results.** The authors point out that there are contradictions in existing legislation and judicial practice and analyse the effective civil and land legislation of the Russian Federation so far as relevant to providing participants in land relations with guarantees and mechanisms through which legal relations can be protected and restored. **Conclusion.** The Civil and Land Codes of the Russian Federation simultaneously provide multiple means of judicial protection of violated land rights. Neither general nor special laws contain criteria for choosing and differentiating between different means of protection of the rights by participants in land relations. The problem lies in particular in the ambiguity of the concept of "land relations" and its nature. Judicial practice is formed on the basis of application of the provision selected by the court within the framework of a specific legal relation and actually predetermines the most effective means of protection of violated rights.

For citation

Shigonina L.A., Novokhatskaya I.P. (2016) Sootnoshenie grazhdansko-pravovykh i zemel'no-pravovykh sposobov sudebnoi zashchity zemel'nykh prav [The correlation between civil and land law means of judicial protection of land rights]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9, pp. 247-257.

Keywords

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

References

1. Bocharov N.I. (2014) Grazhdansko-pravovye sposoby zashchity prava sobstvennosti na zemel'nyi uchastok [Civil law means of protection of the ownership right to a land plot]. *Yurist* [Jurist], 7, pp. 14-18.
2. Bogolyubov S.A. (2013) *Zemel'noe pravo* [Land law]. Moscow: Yurait Publ.
3. 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.
4. Dontsov S.E. (1980) *Grazhdansko-pravovye vnedogovornye sposoby zashchity sotsialisticheskoi sobstvennosti* [Non-contractual means of the protection of socialist property under civil law]. Moscow: Yuridicheskaya literatura Publ.
5. Galinovskaya E.A. (2009) *Teoreticheskie i metodologicheskie problemy zemel'nykh pravootnoshenii* [Theoretical and methodological problems of land relations]. Moscow: Kontrakt Publ.
6. *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].
7. Karlova N.V., Mikheeva L.Yu. (2002) *Priobretatel'naya davnost' i pravila ee primeneniya* [Acquisitive prescription and its rules of application]. Moscow: Paleotip Publ.
8. *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].
9. Narula S. (2013) The global land rush: markets, rights, and the politics of food. *Stanford journal of international law*, 49 (1), pp. 101-175.
10. *O vvedenii v deistvie Zemel'nogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 137-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Fed-*

- eratsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001* [On enacting the Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 137-FZ of October 25, 2001 (as amended on July 3, 2016)]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/ [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. Vitryanskii V.V. (1996) *Problemy arbitrazhno-protsessual'noi zashchity grazhdanskikh prav uchastnikov imushchestvennykh otnoshenii. Dokt. Diss. Abstract* [Problems of commercial procedural protection of the civil rights of participants in property relations. Doct. Diss. Abstract]. Moscow.
 13. Vlasenko N.A. (2011) *Teoriya gosudarstva i prava* [Theory of state and law]. Moscow: Prospekt Publ.
 14. Volkov G.A. (2005) Priobretenie prava sobstvennosti na zemlyu po давности владения [The acquisition of the ownership right to a land lot by virtue of acquisitive prescription]. *Ekologicheskoe pravo* [Environmental law], 1, pp. 64-68.
 15. *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].