**Гражданско-правовая защита права собственности на землю**

**План**

Введение

1 Право собственности на землю как объект защиты

2 Защита субъективного права собственности на землю

Заключение

Литература

**Введение**

Концепция развития Российского законодательства предусматривает последовательную реализацию конституционного принципа верховенства прав и свобод человека и гражданина, а также предполагает создание эффективного механизма их осуществления и защиты. При этом экономической и юридической основой конституционного строя России признаются право собственности и имущественные права. Эти права должны охраняться законом, предусматривающим различные гражданско-правовые, административно-правовые, уголовно-правовые и другие меры защиты. Успешное функционирование системы гарантирования имущественных прав субъектов гражданского оборота является абсолютно необходимым условием для эффективного функционирования рыночной экономики.

Развитие гражданского оборота и вызванные этим процессом изменения системы взаимоотношений в обществе ставят на повестку дня задачу мониторинга системы защиты имущественных прав и совершенствования отдельных составляющих этой системы. Безусловно, земля, являясь важнейшим видом недвижимого имущества, требует наиболее тщательной правовой регламентации, фундаментом которой выступают нормы Конституции РФ. В связи с этим, очевидно, что несвоевременность корректировки положений, регламентирующих защиту права собственности на землю, ведет к невозможности реализации субъектами права собственности на землю их прав и интересов, гарантированных Конституцией РФ, что, в свою очередь, приведет к невозможности успешного функционирования механизмов рынка земли.

**1 Право собственности на землю как объект защиты**

Собственность как экономическая категория и право собственности как категория юридическая, появились в глубокой древности, зародившись вместе с обществом. Однако, законодатель в древнерусском праве стремился отразить не юридическое содержание права собственности, а его продолжительность, так как существовали термины «в прок», «на веки», «вечное потомственное владение» и т.д. Вопрос о том, как и каким образом из права владения сформировался современный термин «право собственности» остается дискуссионным и обсуждается как отечественными, так и зарубежными исследователями. Диссертант подчеркивает, что еще римские ученые-правоведы нашли возможность обеспечения правовой надежности защиты недвижимого имущества в создании специального «института срока давности», т.е. правового основания, гарантировавшего возможность приобретения имущества в собственность на основании срока давности («usucapio»), которое обеспечивало гарантию правовой надежности защиты.

Автор отмечает, что давность становилась юридическим основанием для приобретения права собственности, в частности на землю, только при условии, что данное имущество находилось в законном владении в течение срока, установленного законом. При этом особого порядка признания права собственности по давности владения не существовало.

Подводя промежуточный итог, автор указывает на то, что наличие земли, как и в настоящее время, являлось признаком состоятельности и социальной значимости ее обладателя. В XIX веке защита предоставлялась не столько праву собственности, сколько владению как таковому.

Резюмируя изложенное, автор делает вывод о том, что история формирования и становления отношений собственности на землю, как и любой другой исторический процесс, имеет в своей основе как объективные, так и субъективные предпосылки. На протяжении различных исторических этапов в России собственность на землю была политическим, а не правовым инструментом, поскольку предоставление права собственности на землю тем или иным лицам имело весьма значительные социальные, политические и правовые последствия. Разумеется, это обусловило и специфику гражданско-правовой защиты права собственности на землю. Очевидно, что защита государственной собственности на землю существенно отличается от защиты частной собственности на землю, поскольку публичные интересы первостепенны по отношению к интересам частным. При этом государство в случае необходимости защиты государственной собственности использует презумпции (в частности, презумпцию государственной собственности на землю), а также, в большей степени, административные и уголовные санкции, а иным субъектам земельной собственности (гражданам и юридическим лицам) предоставляются общегражданские способы защиты. Из чего следует вывод о том, что одним из факторов, обуславливающих выбор способа защиты права собственности, по-прежнему является форма собственности на землю. Для того, чтобы изменить ситуацию, необходимо изменить отношение к праву частной собственности на землю, перестав рассматривать его как политико-идеологический инструмент, перейти от регулирования права собственности на землю посредством законодательного закрепления презумпций, к установлению действительного многообразия форм земельной собственности и реальному обеспечению их равной защиты.

Подчеркивается, что, являясь важнейшим видом недвижимого имущества, земля требует наиболее тщательной правовой регламентации, фундаментом которой выступают нормы Конституции РФ, закрепляющей принципы, основные положения, которые конкретизируются нормами гражданского и земельного права. В связи с этим далее диссертантом исследуются гарантии, предоставляемые собственникам земли Конституцией РФ. При этом особое внимание уделяется гарантии юридического равенства форм собственности, их равному признанию и защите.

Исследуется правовой статус земли и регламентация правомочий субъектов отношений собственности на землю в гражданском законодательстве. Особое внимание уделяется презумпции государственной собственности на землю, согласно которой земля относится к объектам государственной собственности, если отсутствуют какие-либо доказательства ее принадлежности к собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Автор приходит к выводу, что установление данной презумпции противоречит основным положениям Конституции РФ, так как таким образом отдается приоритет государственной собственности перед иными формами собственности, поскольку устанавливается упрощенный «порядок» отнесения земельных участков к собственности государства. Аргументируя свою точку зрения, диссертант ссылается на ст. 8 Конституции РФ, устанавливающую равенство частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности. Тем самым, Конституция РФ не отдает приоритет какой-либо из форм собственности, в том числе государственной. Очевидно, что о равноправии форм и видов собственности свидетельствует единый для всех субъектов механизм реализации права собственности и гражданско-правовой защиты прав собственника. Кроме того, гражданское законодательство устанавливает общий порядок приобретения имущества в собственность, называя основания возникновения права собственности, предусмотренные главой 14 ГК РФ. Таким образом, порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи одинаков и не ставится в зависимость от специфики объекта или формы собственности. Эти и иные обстоятельства, названные автором, позволяют сделать вывод о том, что конституционный принцип многообразия форм собственности требует дальнейшего законодательного регулирования на основе установления если не равного, то в любом случае недискриминационного, правового режима форм собственности.

Далее рассматриваются иные конституционные гарантии, обеспечивающие гражданско-правовую защиту права собственности на землю. В частности, гарантия неприкосновенности частной собственности, гарантии собственникам земли при изъятии у них земельных участков или при их выкупе для государственных или муниципальных нужд. При этом диссертант указывает на пробелы действующего законодательства. Так, остались за пределами законодательной регламентации следующие вопросы: какие органы вправе принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным ст. 284-285 ГК РФ; каков механизм изъятия в данном случае; в каком порядке собственники земельных участков предупреждаются о допущенных нарушениях и о возможности изъятия у них земельных участков; какова судьба земельного участка с момента выявления факта нарушения и до момента прекращения права собственности. Много вопросов возникает и при анализе норм, регулирующих изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В частности, не ясно, какие права имеет бывший собственник земельного участка, у которого он был изъят для государственных или муниципальных нужд, в случае если изъятый земельный участок используется не по назначению. Несомненно, что вопросы принудительного прекращения права собственности на землю требуют более четкой правовой регламентации и от того, насколько тщательно отлажен механизм принудительного прекращения прав собственности на землю, зависят гарантии правового статуса собственника земельного участка.

Далее среди рассматриваемых конституционных гарантий диссертант называет гарантию ограничения осуществления собственником своих прав только не нанесением ущерба окружающей среде и защитой охраняемых законом интересов других лиц. Предлагается обратить внимание на то, что законодательство западных государств, устанавливая ограничения прав собственников земли, использует такие формулировки как «установление справедливых социальных отношений», «для общего блага», при случаях, «оправданных общественной пользой или социальными интересами», «по мотивам общественной пользы», а российское законодательство оперирует термином «государственные или муниципальные нужды», что, по мнению автора, не совсем верно.

Анализируя гарантию судебной защиты прав и свобод граждан, автор отмечает, что одним из направлений развития действующего законодательства является расширение сферы судебной власти, в том числе судебного контроля за законностью решений и действий должностных лиц и государственных органов. При этом подчеркивается, что в демократическом государстве должна быть усилена ответственность за нарушения любой из установленных законом форм собственности.

Подводя итог изложенному во втором параграфе, автор указывает на то, что содержание рассмотренных конституционных норм не лишено декларативности, а их практическая применимость весьма проблематична в силу их безымянности и безадресности. В связи с этим не удивительно, что проблемы, связанные с гражданско-правовой защитой права собственности на землю приобретают чрезмерную остроту и актуальность, и нуждаются во всестороннем исследовании,

**2** **Защита субъективного права собственности на землю**

В юридической практике восстановление нарушенного права на земельный участок в случае его самовольного захвата обеспечивается виндикационным и негаторным исками. При удовлетворении исковых требований судом на лицо, самовольно занявшее земельный участок возлагается обязанность возвратить участок законному владельцу. При этом виндикационный иск защищает правомочие владения, входящее в состав права собственности, а защиту правомочий пользования и распоряжения обеспечивает негаторный иск, посредством которого возможно устранение препятствий, не связанных с лишением владения.

Рассматриваются особенности правового регулирования и основания применения такого способа защиты как признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления

Автор констатирует тот факт, что признание недействительными ненормативных и нормативных актов органов государственной власти и органов местного самоуправления является формой судебного контроля над состоянием законодательства в Российской Федерации.

Далее обращается внимание на то, что и в Конституции РФ, и в нормах ГК РФ речь идет о возможности обжалования и признания недействительными любых нормативных и ненормативных актов государственных органов или органов местного самоуправления. Признание нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным зависит от того, указана ли такая возможность в законе. В случае, если такой возможности не предусмотрено, отмена подобного акта допускается лишь в рамках конституционного судопроизводства (п. 2 ст. 125 Конституции РФ).

Далее исследуются особенности возмещения вреда, причиненного вследствие издания нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления. Отмечается, что формулировка ст. 61 ЗК РФ противоречит положениям ст. 1069 ГК РФ, по которым вред, причиненный гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны ее субъекта или казны муниципального образования.

Должное внимание уделяется истории становления этого одного из древнейших и основополагающих институтов в системе защиты нарушенных прав. Отмечается особая роль гражданско-правового регулирования в применении рассматриваемого способа защиты в отношении земельных участков, что, безусловно, означает важность системного подхода в правовой регламентации. Диссертант отмечает и то, что в настоящее время немаловажная роль отводится государственной защите субъектов рынка земли, в том числе и посредством возмещения убытков. Однако, возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления возможно, но проблематично. Поскольку государство гарантирует права собственника, но на практике добиться реального возмещения понесенных убытков весьма сложно вследствие не четкой правовой регламентации ответственности государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц.Разумеется, создание указанных механизмов требует существенных затрат времени, вложения финансовых и иных ресурсов. Объем этих затрат напрямую зависит от состояния законодательства и, прежде всего, от того, как законодательство фиксирует права на землю, какие гарантии оно предоставляет собственникам земли, какие меры по их защите им регламентированы. Безусловно, государство должно предоставить действительные гарантии реализации субъектами рынка земли своих прав и их защиты, либо создать условия для снижения названных рисков, либо компенсировать ущерб, возникающий у участников рынка земли. В связи с этим автор считает небезынтересным зарубежный опыт их урегулирования. Проанализировав законодательство европейских стран и действующее российское законодательство, автор приходит к выводу, что определенную уверенность участникам рынка земли придаст законодательное закрепление возможности страхования права собственности на землю. Следует особо подчеркнуть, что в данном случае объектом страхования будет выступать не сам земельный участок, а право собственности на него. Это позволит снизить риск потери права собственности и обеспечить гарантированное возмещение убытков добросовестным участникам гражданских правоотношений.

Автор отмечает, что действующее законодательство не дает четкого и однозначного ответа на вопрос о том, каков порядок изъятия земли в данном случае – судебный или административный? Изучив точки зрения ведущих ученых в области земельного права диссертант утверждает, что, следуя конституционной норме, гарантирующей принудительное отчуждение имущества только по решению суда, следует установить судебный порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Далее автор анализирует немецкий опыт правовой регламентации данного вопроса, отмечая, что в Германии порядок изъятия урегулирован более детально. Российское законодательство, к сожалению, не лишено недостатков и устанавливает лишь цели, для которых может быть изъят земельный участок, но не содержит четкого определения «государственные или муниципальные нужды». Кроме того, не проработан механизм реализации норм об изъятии земли для государственных или муниципальных нужд. При этом автором подчеркивается, что законодательство не гарантирует собственнику, что изъятый у него земельный участок в дальнейшем будет использоваться по целевому назначению, что, безусловно, является существенным недостатком. Следовательно, приходится констатировать тот факт, что гражданское законодательство, предоставляет собственнику земли явно недостаточно гарантий, а механизм их реализации не разработан, что неизбежно влечет злоупотребления в решении вопросов, связанных с изъятием, на практике.

**Заключение**

Суммируя изложенное, автор отмечает - анализ возникновения и развития негаторного иска позволяет сделать вывод, что целями негаторного иска являлись: признание свободы собственности, восстановление положения, существовавшего до нарушения права, возмещение убытков, причиненных созданными препятствиями, и предоставление гарантий защиты от возможных дальнейших посягательств.

Далее диссертантом рассматривается аналог российского негаторного иска в зарубежном законодательстве. Так, гражданское право Германии защищает собственника главным образом от притязаний третьих лиц, о чем свидетельствует иск об устранении воздействия и воздержания от воздействия (Beseitigungs - und Unterllassung - sprush - action negatoria – негаторные). В английском праве существуют иски «из прегрешения», под которыми понимают намеренное вторжение на чужую землю без цели лишить лицо владения, влекущее судебный запрет на необоснованные действия или предписание возместить убытки; а также из «причиненных неудобств», что означает стеснение прав владения, пользования и распоряжения имуществом. При отсутствии конкретного материального ущерба подлежат взысканию «номинальные» убытки. Этими исками обеспечивается свобода от вмешательства в осуществление собственником своих правомочий. Вместе с тем, возможно, что суд присудит денежное возмещение без устранения чинимых неудобств.

Подводя итог, автор высказывает мнение о том, что негаторный иск, являясь одним из наиболее применимых собственниками земельных участков, недостаточно разработан, хотя ему следует уделять больше внимания, следуя традициям римского права и отечественного гражданского законодательства. Думается, что четкая правовая регламентация позволит применять негаторный иск более эффективно именно собственникам земельных участков.

Автор указывает, что традиционно иск о признании права собственности рассматривается как внедоговорное требование собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество, не соединенное с конкретными требованиями о возврате имущества или устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения. Отмечаются проблемы применения исследуемой статьи в отношении признания права собственности на земельный участок по приобретательной давности. В настоящее время названное основание является одним из наиболее актуальных способов приобретения права собственности. Проведя комплексный анализ положений ранее действовавшего и современного законодательства как на федеральном, так и на региональном уровне, диссертант констатирует существенные разногласия в практике правового регулирования вопросов признания права собственности на землю по давности владения.

Исследуя и анализируя проблемы признания права собственности на землю по давности владения, автор показывает, что в ГК РФ нет должного механизма реализации этого способа. Диссертант высказывает мнение о том, что необходимо учитывать особенности объекта защиты – земельного участка, что, в свою очередь, обуславливает и ряд фактов, которые и приводятся автором. При этом указывается, что в особом внимании нуждается вопрос о гражданско-правовой категории «добросовестность» как об одном из условий применения судом приобретательной давности. Поэтому далее исследуется проблемы применения этой категории в отношении признания права собственности на землю по давности владения.

Значительное внимание уделяется течению сроков в отношении признания права собственности на землю по давности владения. В частности, автор указывает, что действующее законодательство противоречиво, поскольку, допуская возможность применения данного способа защиты, не исключает возможность привлечения давностного владельца к административной ответственность за самовольный захват земельного участка.

**Литература**

1. Горшков М.Ю. Защита права собственности // Управление общественными институтами и процессами в России: вопросы теории и практики / Материалы межвузовской научно-практической конференции (ч. II). Саратов. 2002.
2. Кондакова И.В. Защита права собственности // Актуальные проблемы российского права на рубеже XX – XXI веков / Сборник материалов международной научно-практической конференции. Пенза. 2002.
3. Свечникова И.В. Способы защиты права собственности на земельные участки // Теория и практика управления общественными институтами и процессами в России / Материалы межвузовской научно-практической конференции. Саратов. 2003.
4. Свечникова И.В. Актуальные проблемы защиты права собственности на земельные участки // Современные подходы к управлению социально-экономическими и политическими процессами / Сборник научных трудов. Саратов. 2004. 0, 3 п.л.
5. Свечникова И. В. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Проблемы и перспективы реформирования государственной или муниципальной службы в России: Сборник научных трудов. Саратов: Поволжская академия государственной службы им. П.А. Столыпина. 2005.
6. Свечникова И.В. Принцип равенства всех форм собственности как гарантия защиты собственников земли // Актуальные проблемы частноправового регулирования / Материалы международной научно-практической конференции. Самара. 2005.
7. Свечникова И. В. Гражданско-правовая защита права собственности на землю // Вестник Саратовского государственного аграрного университета. 2006. № 5. Вып. 3.