

УДК 347.214.2

ГЕНЕЗИС ИНСТИТУТА ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

© **Плюснина Анастасия Николаевна**

магистрант 1-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 67000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

Plus_a97@mail.ru

Аннотация. В настоящей статье на основе историко-правового и формально-юридического методов научного познания раскрываются закономерности становления и развития института принудительного прекращения права собственности на недвижимое имущество. По результатам проведенного формально-юридического анализа норм гражданского права автором выделены и охарактеризованы ключевые этапы исторического развития исследуемого института, отражающие особенности его возникновения, становления и развития. Обращается внимание на то, что на развитие исследуемого института существенное влияние оказало провозглашение признания, защиты и охраны права частной собственности, установление основных начал, служащих гарантией неприкосновенности частной собственности. Подчеркивается, что перечисленные закономерности были призваны обеспечить баланс частных и публичных начал. В заключении автор приходит к выводу о том, что сформировавшаяся в последние годы противоречивая судебная практика в сфере правового регулирования исследуемого института служит подтверждением объективной необходимости его законодательного реформирования.

Ключевые слова: собственность, недвижимое имущество, право собственности, частная собственность, публичная собственность, прекращение права собственности, принудительное прекращение права собственности.

Особый исследовательский интерес исследования генезиса анализируемого в рамках настоящего исследования института гражданского права обусловлен объективной необходимостью совершенствования правового регулирования формально-юридических оснований прекращения права собственности на недвижимое имущество, формирования их системы.

Проведенный формально-юридический анализ памятников права, регламентирующих исследуемый правовой институт, позволил прийти к выводу о том, что отправной точкой в его зарождении можно считать середину 19 века. Подтверждением вышеизложенному служит системный анализ правовых положений, содержащихся в нормах ст. 575, 577, 578 Свода законов Российской империи 1832 года.

В рассматриваемый исторический период в юридический оборот прочно вошла категория «экспроприация», которая синтезировала практические все основания принудительного изъятия имущества с целью его последующего обращения в государственную собственность. Сочетающая в себе публично-правовые и частноправовые элементы экспроприация, характеризовалась возмездностью и общественной полезностью.

Общественная полезность состояла в необходимости, к примеру, изъятия земельного участка с целью расширения улиц, возведения зданий под больницы и комиссариаты.

Вследствие продолжительных дискуссий относительно места норм о прекращении права собственности в системе гражданского права, положения об экспроприации нашли закрепление в главе, регламентирующей правоотношения, вытекающие из правонарушений и квазиправонарушений.

Установление правовых норм, регламентирующих отношения собственности в анализируемый исторический период было обусловлено приоритетом интересов граждан над частными интересами посредством экспроприации, в то же время в качестве всеобщей задачи формирования права собственности выступало формирование такого ее юридического свойства, как неприкосновенность.

Отправной точкой второго этапа исторического развития анализируемого института послужил 1917 г. Обозначенный период характеризовался радикальными законодательными мерами, принимаемыми со стороны государства, выразившимися в принятии декретов, которые отменили институт права собственности на землю. Государством активно применялись меры по конфискации и реквизиции частной собственности граждан [3; 4; 7].

Формально-юридическое закрепление в нормах ГК РСФСР от 1964 года [1] правовых положений, регламентирующих основания и порядок безвозмездного изъятия жилых помещений при их бесхозяйственном содержании, изъятие имущества, имеющего значительную художественную, историческую и иную ценность в случае бесхозяйственного обращения, а равно реквизицию и конфискацию послужило предпосылкой для формирования исследуемого института.

Представляется важным отметить, что в исследуемый период процедура экспроприации понемногу стала утрачивать свое первоначальное правовое значение и приобрела ярко выраженный политический окрас. Законность, возмездность и общественная полезность на законодательном уровне были провозглашены как основные начала и руководящие идеи, положенные в основу анализируемого правового института и характеризующие его юридическую сущность.

Третий этап исторического развития анализируемого института пришелся на период экономической реформы, реализуемой с конца 1990-х гг. XX века и ознаменовался стремительным развитием института принудительного прекращения права собственности.

Принцип неприкосновенности собственности и гарантии запрета на ее принудительное изъятие, провозглашенный в Конституции Российской Федерации 1993 г. [6] оказал существенное влияние на трансформацию анализируемого правового института.

С формально-юридической точки зрения, особый исследовательский интерес представляют нормы, закрепленные в п. 2 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации от 1994 года [2] (далее – ГК РФ), устанавливающие основания для осуществления принудительного прекращения права собственности.

Рассмотрим одно из подобных оснований – отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (пп. 2 п. 2 ст. 235, ст. 238 ГК РФ).

В условиях современной отечественной правовой действительности, в соответствии со ст. 3 Федерального закона № 6-ФКЗ, граница Республики Крым на суше, сопряженная с территорией Украины, является государственной границей [9].

В марте 2020 г. в перечень территорий, правом собственности на которые не могут обладать иностранные юридические и физические лица, лица без гражданства были внесены изменения, которые, в частности, коснулись и земельных участков, расположенных на территории г. Севастополя и Республики Крым [8]. Аналогичные правовые положения содержатся и в п. 3 ст. 15 Земельного кодекса Российской Федерации [5].

Исходя из буквального формально-юридического толкования ст. 238 ГК РФ представляется возможным сделать вывод о том, что обязательному отчуждению подлежит расположенный в пределах приграничной территории земельный участок, который находится в собственности иностранного гражданина. В правовой ситуации, когда иностранный гражданин не произведет отчуждения обозначенного земельного участка, он подлежит принудительной продаже по решению государственного органа или органа местного самоуправления.

Приведенные обстоятельства свидетельствуют о том, что земельные участки, расположенные в пределах приграничных территорий города Севастополя и Республики Крым земельные участки, принадлежащие иностранным юридическим и физическим лицам, а также лицам без гражданства до 20 марта 2021 г., подлежат отчуждению. Следует подчеркнуть, что имеющая место правовая неопределенности в решении вопроса о том, подлежат ли продаже с публичных торгов наряду с земельными участками и объекты недвижимого имущества, находящиеся на этих участках была разрешена Конституционным Судом Российской Федерации.

Подводя итог проведенному историко-правовому анализу института принудительного прекращения права собственности на недвижимое имущество, представляется важным отметить, что в своем развитии вышеназванный институт преодолел три основных этапа: дореволюционный, советский и современный.

Следует подчеркнуть, что с момента становления и по настоящее время анализируемый правовой институт предназначался для осуществления защиты и охраны частной собственности.

Основаниями для реализации процедуры возмещения убытков собственникам, чье недвижимое имущество было принудительно изъято, либо в отношении которого планировалось изъятие, служили противоправные, а равно неправомерные действия государственных органов либо органов местного самоуправления. На сегодняшний день имеет место правовая неопределенность в законодательном регулировании процедуры возмещения убытков, противоречия в правоприменительной практике, что приводит к судебным ошибкам, и нарушению прав собственников.

Приведенные обстоятельства обуславливают потребность в оперативном совершенствовании действующего отечественного гражданского законодательства, регламентирующего анализируемый правовой институт.

В заключении следует отметить, что на развитие исследуемого института существенное влияние оказало провозглашение признания, защиты и охраны права частной собственности, установление основных начал, служащих гарантией неприкосновенности частной собственности. Полагаем, что перечисленные закономерности были призваны обеспечить баланс частных и публичных начал.

Литература

1. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964): в ред. от 26.11.2001 // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407 (Документ утратил силу).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: в ред. от 31.07.2020 // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Декрет ВЦИК от 19.02.1918 «О социализации земли» (вместе с «Инструкцией для установления потребительно-трудовой нормы землепользования на землях сельскохозяйственного значения») // СУ РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346 (Документ утратил силу).
4. Декрет ВЦИК от 20.08.1918 «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674 (Документ утратил силу).
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: в ред. от 31.07.2020 // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
6. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
7. Постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 28.03.1927 «Об утверждении Сводного закона о реквизиции и конфискации имущества» // СУ РСФСР. 1927. № 38. Ст. 248 (Документ утратил силу).

8. Указ Президента РФ от 20.03.2020 № 201 «О внесении изменений в перечень приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 9 января 2011 г. № 26» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 12. Ст. 1747.

9. Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 № 6-ФКЗ в ред. от 31.07.2020 «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 12. Ст. 1201.

GENESIS OF THE INSTITUTE OF COMPULSORY TERMINATION OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE

Plyusnina Anastasia Nikolaevna

master student of the 2nd year of study,
Buryat State University named after Dorzhi Banzarov
Russia, 67000, Ulan-Ude, st. Sukhbaatar, 6
Plus_a97@mail.ru

Abstract. In this article, on the basis of historical-legal and formal-legal methods of scientific cognition, the regularities of the formation and development of the institution of compulsory termination of ownership of immovable property are revealed. Based on the results of the formal legal analysis of the norms of civil law, the author identifies and characterizes the key stages of the historical development of the institution under study, reflecting the features of its emergence, formation and development. Attention is drawn to the fact that the development of the institute under study was significantly influenced by the proclamation of recognition, protection and protection of the right of private property, the establishment of basic principles that serve as a guarantee of the inviolability of private property. It is emphasized that these patterns were designed to ensure a balance of private and public principles. In conclusion, the author comes to the conclusion that the contradictory judicial practice formed in recent years in the field of legal regulation of the institution under study serves as confirmation of the objective need for its legislative reform.

Keywords: property, immovable property, ownership, private property, public property, termination of ownership, compulsory termination of ownership.