

Защита публичных интересов в сфере реализации права собственности на землю

Научный руководитель – Харьков Владимир Николаевич

Чибисов Сергей Сергеевич

Студент (бакалавр)

Тульский государственный университет, Тула, Россия

E-mail: sergey.chibisov.1997@mail.ru

Статьей 9 Конституция Российской Федерации предусмотрено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной и иных формах собственности. Также законодательством предусмотрено, что владение, пользование и распоряжение землей осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав третьих лиц.

Однако если вспомнить, откуда берет свои истоки современное право собственности, то необходимо обратить внимание на римское право, в котором право собственности на землю являлось неограниченным (*illimitato*) и распространялось на всю небесную глубину и до центра земли. Это выражалось римской формулой: *dominus soli est dominus coeli et inferiorum* (право собственности на землю есть право собственности на небо и недра) [3]. Таким образом, если у вас в собственности имелся земельный участок, то распоряжаться им вы могли, как вам заблагорассудится, причем контролируя даже пространство над этим самым участком. Разумеется, с течением развития человечества, данное положение претерпело изменения, что было обусловлено ограниченностью земли в природе, незаменимостью ее в процессе предпринимательской и иной деятельности и, наконец, в целях защиты интересов общества, для нормальной жизнедеятельности которого необходимо наличие свободной от чьего-либо права собственности земли.

Заслуживающую внимания позицию в начале XX века высказал знаменитый немецкий юрист Генрих Дернбург, заявив, что поземельный собственник не должен пользоваться своими правами злонамеренно, только чтобы шиканировать соседа [2]. Таким образом, можно сделать вывод, что собственник действительно может вправе пользоваться принадлежащим ему участком так, как считает нужным, однако допускать злоупотребление правом, которое имело бы своей целью причинение вреда соседям, ни в коем случае нельзя.

Этим объясняется появление и стремительное развитие такого субинститута, как ограничение права собственности на землю, целью которого выступают обеспечение оптимального соотношения интересов собственника земельных участков, его соседей, иных третьих лиц и общества в целом [5].

Однако здесь должен появиться вопрос: кто же является источником ограничения права собственности, если в фундаментальных международных правовых актах предусмотрено, что право народов свободно распоряжаться своими естественными богатствами и ресурсами и свободно их эксплуатировать является их неотъемлемым суверенным правом и соответствует целям и принципам Устава ООН [1]? Полагаем, что ответ будет достаточно прост и логичен. Несмотря на отсутствие прямых упоминаний в Конституции РФ, именно народ является собственником земли и природных ресурсов, но он, же является и источником власти, а, следовательно, источником потенциальных ограничений ему же принадлежащего права собственности [4].

В действующем законодательстве спектр ограничений права собственности на земельный участок в публичных интересах различен по объектам и субъектам правоотношений,

а также зависит от правового режима определенного участка. В качестве примера ограничения права собственности, которое, в свою очередь, отражается на триаде правомочий, может служить градостроительная деятельность. Так, разрешенное использование земельных участков по Градостроительному кодексу РФ можно при этом отнести к, своего рода, ограничению права его использования, так как у застройщика сужается круг возможных действий на данном земельном участке. Ограничениями в публичных интересах станут красные линии, территории общего пользования, линейные объекты и др. Таким образом, градостроительная деятельность требует разработки актов, регулирующих условия и порядок использования земельных участков в городских и сельских поселениях с учетом интересов граждан и государства.

Еще одним примером ограничения права собственности в публичных интересах является долгосрочное резервирование земель под некоторые будущие государственные и муниципальные проекты. Данное ограничение, на наш взгляд, имеет в себе черты ответственности перед будущими поколениями, которые прописаны в преамбуле Конституции РФ, потому как оно направлено на создание благоприятных условий для них. Например, ущерб, причиненный строительством моста через реку или мелиоративного сооружения на земельном участке собственника, будет гораздо больше размера неполученной выгоды в ходе его обычной эксплуатации.

Подытожив вышесказанное, мы можем сделать вывод, что ограничение права собственности на землю является необходимым инструментом, применяемым для защиты публичных интересов. На примерах градостроительной деятельности или планируемого возведения какого-либо полезного для общества сооружения наглядно демонстрируется важность данного субинститута и причина его превосходства над частными интересами, которые преследуются владельцем того или иного земельного участка. И наконец, нельзя забывать о положении, закрепленном в преамбуле Конституции РФ, согласно которому многонациональный народ России несет ответственность и перед будущими поколениями, в том числе сохраняя для них благоприятную окружающую среду.

Источники и литература

- 1) Резолюция Генеральной Ассамблеи ООН № 626 «О праве свободной эксплуатации естественных богатств и ресурсов», принятая на Седьмой сессии 21 декабря 1952 г.; Генеральная Ассамблея. Официальные отчеты. Седьмая сессия. Дополнение N 20 (A/2361). Нью-Йорк. С. 22 – 23.
- 2) Дернбург Г. Пандекты. Том 2 (т. 1, ч 2, нем. изд.). Вещное право. 6-ое исправленное издание (Берлин 1900 г.) - Спб., 1905 г. С. 83.
- 3) Камышанский В. П.. Пределы и ограничения права собственности: Монография.— Волгоград: Волгогр. акад. МВД России.— 224 с. 250 экз. 2000
- 4) Саурин А.А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения. М.: Статут, 2014. — 351с.
- 5) Станкевич Т.Б. Ограничения права собственности на земельные участки: Дис.канд. юрид. наук: 12.00.03: Краснодар, 2003 184 с.