

Благодарная Дарья Александровна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Vlagodarnaya Daria Alexsandrovna,
Belgorod State National Research University
of National Research University "BelSU"

Пушкина Жанна Владиславовна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Pushkina Zhanna Vladislavovna,
Belgorod State National Research University
of National Research University "BelSU"

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
заведующая кафедрой трудового и предпринимательского права,
кандидат юридических наук, доцент
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Mityakina Nadezhda Mikhaylovna,
Head of the Department of Labor and Business Law,
Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Belgorod State National Research University
of National Research University "BelSU"

К ВОПРОСУ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ И ПРЕДЕЛАХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ON THE ISSUE OF RESTRICTIONS ON THE RIGHT TO OWN LAND

Аннотация. В настоящем исследовании анализируются категории «ограничения», «обременения» и «пределы» права собственности на землю, широко используемые в законодательстве, однако не обладающие достаточной определённой, что затрудняет их единообразное толкование и применение. В связи с этим обосновывается необходимость их разграничения на основе характерных юридических признаков. Особое внимание уделяется различию между «ограничениями» и «пределами» права собственности. Одновременно, подчёркивается, что обременения связаны с наличием прав третьих лиц или публичных требований к использованию имущества, что также требует чёткого отграничения от иных сходных правовых конструкций.

Abstract. This study analyzes the categories of "restrictions," "encumbrances," and "limits" of land ownership, which are widely used in legislation but lack sufficient clarity, making it difficult to interpret and apply them consistently. Therefore, it is necessary to distinguish between these categories based on their characteristic legal features. Special attention is given to the distinction between "restrictions" and "limits" of land ownership. At the same time, it is emphasized that encumbrances are associated with the existence of third-party rights or public requirements for the use of property, which also requires a clear distinction from other similar legal constructs.

Ключевые слова: Право собственности, земельный участок, ограничения, обременения, пределы.

Keywords: Ownership, land plot, restrictions, encumbrances, limits.



Гражданское законодательство Российской Федерации наделяет собственника широким объёмом правомочий, охватывающих владение, пользование и распоряжение имуществом, в том числе земельными участками. Вместе с тем реализация этих прав не носит абсолютного характера и допускает их определённое сужение в установленных законом случаях.

Ограничения права собственности выражаются в частичном лишении собственника отдельных элементов его правомочий и носят, как правило, производный характер, поскольку обусловлены волей субъектов, реализуемой в рамках правовых предписаний. В отличие от этого, пределы осуществления права собственности представляют собой объективно заданные законом границы, не зависящие от усмотрения собственника и определяющие допустимый объём самого права. Так, пределы выступают более широкой категорией, в рамках которой формируются конкретные ограничения.

Нормативное закрепление ограничений прав на земельные участки осуществляется, в частности, в статье 56 Земельного кодекса Российской Федерации, что свидетельствует о системном характере правового регулирования в данной сфере.

Осуществление права собственности на земельные участки в российском праве не является абсолютным и обусловлено необходимостью соблюдения установленных законодательством требований, направленных на охрану земли как особого природного ресурса. К числу таких требований относятся обеспечение сохранности её природных свойств, соблюдение установленного целевого назначения и недопустимость использования, противоречащего правовым предписаниям [1]. Тем самым законодатель формирует систему правовых рамок, в пределах которых допускается реализация правомочий собственника.

Важным элементом данной системы выступают пределы права собственности, в том числе выражающиеся в установлении максимальной площади земельных участков, которые могут находиться в собственности одного гражданина. Следует учитывать, что конкретные параметры таких ограничений варьируются в зависимости от субъекта Российской Федерации, что обусловлено региональными особенностями землепользования и социально-экономическими условиями. Подобная дифференциация, позволяет учитывать специфику отдельных территорий, сохраняя при этом общий баланс публичных и частных интересов.

В рамках гражданско-правового регулирования, ограничения прав на земельные участки представляют собой нормативно закреплённую форму выражения пределов осуществления субъективных прав собственников. Их установление направлено на предотвращение причинения вреда окружающей среде, иным природным объектам, а также объектам инфраструктуры, функционирование которых требует соблюдения особого правового режима.

При этом принципиально важно, что подобные ограничения не должны исключать возможность использования земельного участка по его основному целевому назначению, а лишь корректируют способы и условия реализации соответствующих правомочий.

К числу наиболее распространённых ограничений относятся требования, касающиеся допустимых видов использования земель, а также установление предельных размеров участков, находящихся в собственности. Дополнительно, в законодательстве могут предусматриваться специальные режимы использования земель, связанные, например, с экологическими, санитарными или градостроительными факторами [2]. В совокупности данные меры направлены на обеспечение рационального использования земельных ресурсов, их охрану и недопущение злоупотребления правом со сторон собственников, что отражает публично-правовую природу регулирования земельных отношений.

Можно сказать, что ограничения прав на земельные участки выполняют важную регулятивную функцию, обеспечивая рациональное использование земли, защиту природной



среды и соблюдение установленного целевого назначения. Их существование обусловлено необходимостью согласования интересов собственника с публичными интересами, что придаёт данному институту выраженный социально-правовой характер.

В научной литературе вместе с тем встречается и более широкий подход к пониманию ограничений. В частности, правовые режимы охранных и защитных зон рассматриваются как особая форма ограничений, закреплённых земельным законодательством [3]. Подобная трактовка позволяет включать в содержание ограничений не только прямые запреты, но и установление специальных условия использования земельных участков, направленных на охрану значимых объектов и территорий.

Исходя из этого, ограничения прав на земельные участки можно определить как совокупность установленных законом запретов и обязанностей, адресованных собственнику и направленных на обеспечение надлежащего режима землепользования.

Актуальность разграничения правовых категорий находит свое подтверждение в судебной практике. Так, в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11 октября 2016 г. N 18-КГ16-113 суд, отменяя акты нижестоящих инстанций, указал на необходимость разумного баланса интересов сторон при установлении сервитута. Верховный Суд подчеркнул, что сервитут (как разновидность обременения) может быть установлен в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца, и должен быть наименее обременительным для ответчика. Данный подход иллюстрирует различие между «обременением» (сервитутом) и «ограничением», поскольку установление сервитута не лишает собственника правомочий, а лишь обязывает его терпеть использование участка третьими лицами.

Не всякий земельный участок пригоден для застройки (исключение – ИЖС). Поэтому до начала проектирования важно установить категорию земли и вид разрешённого использования. Это определит, можно ли размещать планируемый объект. Игнорирование данных требований грозит отказом в строительстве и финансовыми потерями.

В научной литературе, отсутствует единый подход к определению объёма ограничений прав на земельные участки. Согласно одной позиции, ограничения затрагивают исключительно правомочие пользования, не влияя на владение и распоряжение земельным участком. Исходя из этого, наличие ограничений не лишает собственника возможность фактического обладания участком и не препятствует осуществлению им сделок с землёй.

Вместе с тем существует и альтернативная точка зрения, согласно которой ограничения могут распространяться не только на пользование, но и на владение земельным участком. Сторонники данного подхода, обращают внимание на положения земельного законодательства, из которых следует, что правовой режим ограничений в первую очередь отражается на особенностях использования земли, однако в определённых случаях затрагивает и иные элементы содержания права собственности. При этом, несмотря на различие позиций, большинство исследователей признаёт, что наибольшее влияние ограничения оказывают именно на правомочие пользования земельным участком.

В научной доктрине представлена также позиция, согласно которой ограничения распространяются на все правомочия собственника земельного участка - владение, пользование и распоряжение [4]. В рамках данного подхода под ограничениями понимаются любые установленные законом условия и запрет, сужающие объём реализации указанных правомочий, включая, например, ограничения оборотоспособности земельных участков, закреплённые в земельном законодательстве.

В научной литературе преобладает точка зрения, согласно которой ограничения прав на землю распространяются на всю совокупность правомочий собственника. При этом



введение таких ограничений признаётся правомерным исключительно на уровне федерального закона. Данный подход имеет конституционную природу: права и свободы человека могут быть сужены только ради достижения строго обозначенных целей – защиты конституционного строя, государственной безопасности, здоровья, нравственности, а также законных интересов третьих лиц.

Гражданское законодательство, развивая этот принцип, устанавливает требования соразмерности и минимальной достаточности: любые ограничения гражданских прав должны соответствовать преследуемым целям и не выходить за пределы объективной необходимости. Квалификация же конкретных действий как злоупотребления правом либо как выхода за его границы возможна лишь в случае доказанного нарушения охраняемых законом ценностей.

Таким образом, ограничения прав на земельные участки выступают не произвольным вмешательством, а юридически обоснованным механизмом балансирования частных и публичных интересов.

Собственники земельных участков вправе свободно осуществлять владение, пользование и распоряжение принадлежащими им объектами, однако реализация данных правомочий допускается лишь при условии соблюдения требований законодательства, направленных на недопущение причинения вреда окружающей среде и нарушения прав третьих лиц.

В этой связи ст. 56 Земельного кодекса РФ закрепляет систему ограничений, касающихся использования земель, расположенных в зонах с особыми условиями, а также направленных на охрану природных ресурсов, историко-культурного наследия, плодородного слоя почвы и среды обитания диких животных.

При этом следует учитывать, что перечень ограничений, установленный указанной нормой, не является исчерпывающим. Так, наличие сервитута может фактически стеснять осуществление прав собственника, поскольку предполагает обязанность терпеть ограниченное использование участка третьими лицами. Вместе с тем, в соответствии со ст. 274 ГК РФ сервитут рассматривается не как ограничение, а как обременение права собственности, поскольку он не лишает собственника его правомочий, а лишь временно допускает их реализацию другими лицами в определённом объёме [5]. Иная ситуация складывается, например, при арест имущества, который действительно может повлечь изъятие отдельных правомочий, включая распоряжение.

Следовательно, сервитут правильнее воспринимать как фактор, который ограничивает возможности собственника по использованию своего имущества, но при этом право собственности как таковое не утрачивается. В юридической литературе обращают внимание и на другой момент: если рассматривать злоупотребление правом через призму пределов его осуществления, это позволяет избежать произвольных трактовок со стороны судов и госорганов.

Отсюда вытекает необходимость более чётко прописать в законе разницу между понятиями «пределы» права собственности и «ограничения» права собственности на землю. Пока эти категории смешиваются, правовое регулирование страдает неопределённостью, а единообразию судебной практики - под вопросом.

Что касается пределов реализации права собственности на участок, их стоит привязывать к критериям разумности и добросовестности: недопустимо использовать своё право во вред другим. Законодательное закрепление обязанности собственника действовать добросовестно фактически становится универсальным ограничителем, задающим общие рамки для всего объёма его правомочий.

В нормативных актах одновременно используются категории «ограничения», «обременения» и «пределы» права собственности на землю, однако их содержание не



отличается достаточной определённой. В связи с этим требуется их доктринальное и законодательное разграничение на основе анализа юридической природы, порядка установления и механизма действия соответствующих правовых конструкций. Особое значение имеет разграничение «ограничений» и «пределов» права собственности, поскольку первые направлены на сужение круга допустимых действий собственника при осуществлении или защите права, тогда как вторые определяют саму возможность обладания правом собственности на конкретный объект.

Так, невозможность приобретения земельного участка вследствие его ограниченной оборотоспособности следует рассматривать как законное ограничение правоспособности лица, тогда как невозможность надлежащего распоряжения уже принадлежащим участком характеризует пределы осуществления права собственности. Указанное различие имеет принципиальное значение для правильного понимания структуры субъективного права собственности и требует более чёткого закрепления в законодательстве.

Список литературы:

1. Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. – М.: Инфра-М, 2018. – С. 57.
2. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография. – М.: Статут, 2014. – С. 71.
3. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография. – М.: Инфра-М. 2014. – 195 с.
4. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный) / отв. ред. С.Н. Волков; науч. ред. Ю.Г. Жариков. – М.: Юридический дом «Юсгиципформ», 2009. – 354 с.
5. Зайцев С.Ю. Ограничение и обременение права собственности // Проблемы экономики и юридической практики. – 2009. – № 5. – С. 186.

