Президента РФ от 25 марта 1992 г. № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий»[2], а также Указ Президента РФ от 14 июня 1992 г., утвердивший порядок приватизации земли в процессе предприятий[3].

Еще больше расширились такие возможности на основании Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767[4], но ничего хорошего в этом нет. Что же касается суверенитета и территориальной целостности России, то нелишне здесь вспомнить ст. 20 Закона «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 г.[5] в ней земля, ее недра, воды, растительный и животный мир были признаны собственностью союзных республик и автономных образований. Таким образом, Советский Союз терял свою территориальную целостность, поскольку вся территория ее была пространством союзных республик. Это и послужило одним из серьезных оснований распада СССР. Так что есть повод опасаться и распада России на этой почве.

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ статья № 209 (ред. от 29.12.2017)
2. Указ Президента РФ от 25.03.1992 N 301 "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий" (Утратил силу или отменен по состоянию на 22.05.2018)
3. Указ Президента РФ от 14.06.1992 N 631 (ред. от 25.01.1999) "Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности" (Утратил силу или отменен по состоянию на 21.05.2018)
4. Указ Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 (ред. от 25.01.1999) "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (Утратил силу или отменен по состоянию на 21.05.2018)
5. Закон СССР от 06.03.1990 N 1305-1 (с изм. от 24.12.1990) "О собственности в СССР" (Утратил силу или отменен по состоянию на 21.05.2018)
6. Андреев В.К. Право собственности в России(критический очерк) — М.: ВолтерсКлувер , 2007. С.3
7. Иконичкая И.А. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: /. — М.: ВолтерсКлувер , 2009. — 288 с.
8. Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. Теория права собственности : историко–аналитической очерк/ [Рыженков А.Я., Черноморец А.Е]. — Республика Калмыкия: ЗАОр «Издательство «Элиста», 2009. — 842 с.

Борисова Ю.В.

Застройщик-арендатор как субъект легитимации самовольной постройки

*Набережночелнинский институт КФУ
(Россия, Набережные Челны)*

doi:10.18411/lj-05-2018-03

idsp: 000001:lj-05-2018-03

Аннотация

В статье анализируется правовая природа и сущность застройщика как особой фигуры процесса легитимации самовольного строения; исследуются вопросы его специфических характеристик.

Ключевые слова: застройщик, самовольная постройка, деликтоспособность.

Любой процесс в праве не возможен без участия субъектов, т.е. лиц, реализующих права и обязанности в определенных правоотношениях. Нововведения ст. 222 ГК РФ оставляют без внимания вопрос об определении статуса субъекта, который осуществил самовольную постройку. Думается, им может быть любое физическое и юридическое лицо, которое нарушило установленные для постройки требования, в частности, использовало земельный участок, отведенный для иной цели, не имело соответствующего

разрешения или существенно нарушило строительные и градостроительные нормы и правила.

Законодательство советского периода (ст. 109 ГК 1964 г.) регламентировало статус самовольного застройщика, сводя его только к гражданам.

В данный период, А.В. Савина пишет, что лицами, осуществившими самовольную постройку, могут быть «деликтоспособные физические, юридические лица, а также публично-правовые образования» [1].

В судебной практике сложилось определение, что субъектом, осуществившим самовольную постройку, может быть лицо, нарушившее установленные для постройки требования, которое, в частности, использовало земельный участок, отведенный для иной цели, не имело соответствующего разрешения или существенно нарушило строительные и градостроительные нормы и правила [2]. Полагаем, это достаточно полное определение фигуры застройщика, за небольшим уточнением наличия качества деликтоспособности у такого лица. Вне таковой говорить о совершении застройщиком правонарушения (в виде возведения рассматриваемой категории строений) не возможно.

Нельзя не согласиться с доводом, что при отсутствии специальных оговорок под термином «застройщик» понимается ее фактический владелец и пользователь. Хотя более традиционным применением термина «застройщик», конечно же, является конструкция договора долевого участия в строительстве жилья [3].

Исходя из классификации самовольных строений по основанию учета вида земельного участка, на котором они возведены, можно следующим образом классифицировать субъектов, возводящих такие незаконные объекты: лица, производящие строительство на земельном участке, находящемся в их собственности (пожизненном наследуемом владении, постоянном бессрочном пользовании); лица, производящие самовольное строительство на земельном участке, принадлежащем иным лицам. В данном контексте необходимо говорить о соотношении вещных и обязательственных прав, например, аренды, на земельный участок у лиц, возводящих самовольные постройки.

Ст. 222 ГК РФ не уточняет круг субъектов, за которыми может быть признано право собственности на самовольную постройку. Что же касается возведения самовольных построек арендатором земельного участка по действующему законодательству, то вопрос в недавнем прошлом решался неоднозначно. Сейчас арендатор фактически защищен, если договор аренды позволял такое строительство, однако остаются нерешенными многие смежные вопросы: если разрешить признание права собственности, то каким образом будет устанавливаться согласие собственника? может ли применяться как доказательство согласия отсутствие требований о сносе объекта? и главное – какова судьба арендованного земельного участка.

Таким образом, необходимым видится упорядочивание правоотношений собственника земельного участка и арендатора по поводу строений, возводимых арендатором на земельном участке. Положительное волеизъявление собственника на застройку (строительство жилья) его земельного участка должно выражаться в письменной форме, возможно, как приложение к договору аренды или дополнительное соглашение. И только при наличии такого документа право собственности на такую постройку может быть признано, при условии, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан [4].

Кроме того, по окончании строительства и процедуры легализации такого строения, в законе следует, представляется, предусмотреть право застройщика на выкуп

такого земельного участка или продления права аренды на срок эксплуатации возведенного строения.

1. Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дисс. ... к.ю.н. / А.В. Савина. – М., 2010. – С. 19.
2. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 12 апреля 2010 г. по делу N А33-787/2009 // СПС "КонсультантПлюс".
3. Чирков Д.В., Юценко Н.А. О правовой природе договора о долевом участии в строительстве // Проблемы внедрения результатов инновационных разработок: сборник статей Международной научно-практической конференции (15 января 2017 г., г. Екатеринбург). – В 3 ч. – Ч. 3. – Уфа: АЭТЕРНА, 2017. – С. 167-169.
4. Иваненко А.В. Самовольная постройка: анализ нововведений ГК РФ / А.В. Иваненко // Власть Закона. – 2016. – N 1. – С. 50 - 62.

Валиева Г.Г.

Проблемы правового регулирования осуществления предпринимательской деятельности в особых экономических зонах

*Набережночелнинский институт (филиал) ФГАОУ ВО
«Казанский (Приволжский) федеральный университет»
(Россия, Набережные Челны)*

doi:10.18411/lj-05-2018-04

idsp: 000001:lj-05-2018-04

Аннотация

Статья посвящена анализу норм действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие институт особых экономических зон. Автором выявлены проблемные аспекты правового регулирования осуществления предпринимательской деятельности в особых экономических зонах, а также предложены пути их решения.

Ключевые слова: особые экономические зоны, предпринимательская деятельность, резидент особой экономической зоны, правовое регулирование

Практика применения Федерального закона «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» показала, что проблема правового регулирования осуществления предпринимательской деятельности в особых экономических зонах в Российской Федерации все еще является актуальной. Об этом свидетельствуют следующие положения.

Во-первых, в действующем законодательстве можно встретить дублирующие положения. К примеру, согласно статье 2 ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» ОЭЗ – часть территории РФ, определяемая Правительством РФ, на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны. Аналогичное определение содержится в статье 8 ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»: СЭЗ представляет собой территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя, на которых действует особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности, а также применяется таможенная процедура свободной таможенной зоны. Таким образом, возникает вопрос о целесообразности принятия большого массива новых федеральных законов. По нашему мнению, более правильным подходом является внесение дополнений в действующие законы в виде специальных норм, регулирующих деятельность вновь создаваемых территорий.

Во-вторых, возникают существенные барьеры для реализации индивидуальными предпринимателями права на осуществления предпринимательской деятельности в особой экономической зоне. Согласно ч. 2 ст. 9 ФЗ «Об особых экономических зонах в