РАЗДЕЛ XII. ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

Аблякимова Э.Э., Трачук И.А., Ноздрина Л.В.

Особенности приобретения гражданами на территории республики Крым в собственность земельных участков, на которых расположены жилые дома

*Крымский филиал ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»
(Россия, Симферополь)*

doi: 10.18411/lj-10-2019-74

idsp: ljjournal-10-2019-74

Аннотация

Статья характеризует несколько частных случаев спорного применения норм материального права, касающегося действия законов, регламентирующих земельные имущественные отношения в Республике Крым после её включения в состав Российской Федерации. Показана неоднозначность применения данных законов в связи с наличием переходного периода. Определено, что принцип неразрывной связи объекта и земельного участка, на котором он расположен, составляет самостоятельную проблему российского права.

Ключевые слова: земельный участок, Земельный Кодекс, Крым, правовой режим, суд

Abstract

The article characterizes several particular cases of the disputed application of substantive law relating to the operation of laws governing land property relations in the Republic of Crimea after its incorporation into the Russian Federation. The ambiguity of the application of these laws in connection with the presence of a transition period is shown. It is determined that the principle of the inextricable connection of the object and the land on which it is located constitutes an independent problem of Russian law.

Keywords: land, Land Code, Crimea, legal regime, court

Вхождение в 2014 году Республики Крым в состав Российской Федерации было связано с целым комплексом правовых проблем и необходимости принятия важных государственных решений. Изменение юрисдикции неизбежно влечет за собой изменение нормативно-правового регулирования общественных отношений. Ранее действовавшие нормы утрачивают силу, их место занимают новые нормы. Все это неизбежно приводит к установлению переходного периода в действии правовых норм.

Специфика регулирования земельных отношений применительно к случаю Крыма позволяет говорить о двух предпосылках, которые формируют практику правотворчества и правоприменения. С одной стороны, вхождение территории ранее в состав Украины предполагает некую общность в наследии советской правовой системы, с другой стороны, украинское законодательство о земле, в отличие от российского, действовало определенное время и имело свои особенности. Это создает определенную специфику правового регулирования земельного оборота, в частности, сделок по приобретению недвижимости.

Переходный период в части регулирования земельных отношений устанавливается Федеральным конституционным законом «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя». Закон гласит (ст. 12.1), что до 1 января 2023 года особенности регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости

и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут регулироваться в соответствии с актами, которые принимаются республикой по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере. В данном случае принятие акта органом представительной власти согласовывается с профильным министерством (органом исполнительной власти). Таким органом выступает Министерство экономического развития Российской Федерации.

В рамках регуляции земельных отношений в Республике Крым приняты:

- Закон Республики Крым от 31.07.2014 N 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (далее - Закон N 38-ЗРК);
- Закон Республики Крым от 15.01.2015 №66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» (далее - Закон N 66-ЗРК/2015).

Данные нормативно-правовые акты образуют законодательную базу регуляции приобретения прав на участок с расположенным на нём жилым домом. Следует отметить, что связь строения и земельного участка находит достаточное отражение в специальной литературе, посвященной проблемам недвижимости. Авторами употребляется такое понятие как принцип единства, предполагающий, что земельный участок и строения, на нем расположенные, обладают признаком неотделимости друг от друга. Однако на практике этот принцип соблюдается не всегда. В качестве иллюстрации можно упомянуть позицию В.В. Ефименко, который указывает, что к земельному участку и расположенным на него строениям могут применяться различные правовые режимы: «Так на здание, расположенное на земельном участке, у владельца могут быть следующие титулы – право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения или оперативного управления. Помимо этого, на указанное строение могут распространяться и обязательственные права – аренда, субаренда, доверительное управление, безвозмездное пользование. Таким образом, можно выделить как минимум 8 видов прав на недвижимый объект, которые позволяют лицу, владеющему данным объектом, владеть, пользоваться и в определенной мере и случаях распоряжаться им ... Различия правовых режимов земельного участка и расположенных на них строениях приводят к множеству судебных споров об определении или признании того или иного титула владельца в отношении земельного участка либо расположенного на нем строения». Данное замечание справедливо, и следует отметить, что при распространении общероссийского земельного законодательства на территорию Крыма, сохраняются указанные автором недостатки правового регулирования земельных отношений, по сути, сводящие на нет регулятивный потенциал принципа единства недвижимой вещи, находящий отражение в праве.

Анализ судебной практики наглядно показывает особенности действия переходного периода в сфере земельных отношений. Так, гражданка В.А. Писковская, приобретя земельный участок с домом в 2011 году, оформила его по ранее действовавшему украинскому законодательству. Для оформления участка по российскому законодательству ей были предоставлены документы – заверенный нотариусом договор купли-продажи (на украинском языке), кадастровый паспорт от 2016 года и выписку из ЕГРН. В регистрации права собственности ей, однако, было отказано по той причине, что непредставления документа, подтверждающего государственную регистрацию права на земельный участок в соответствии с законодательством Украины, а также перевода договора на русский язык. Суды последовательно вставали на сторону регистратора, указывая, что на момент приобретения права собственности правомерно действие законодательства той страны,

в которой осуществлялась сделка. Однако Верховный Суд данные решения отменил, указав, что федеральный законодатель исключил возможность применения на территории Российской Федерации законов Украины, на которые имеется ссылка в обжалуемом решении государственного органа и в судебных актах. В силу прямого предписания статьи 12 Закона N 6-ФКЗ на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя документы, в том числе подтверждающие право собственности предложение административного ответчика представить государственный акт с отметкой органа по земельным ресурсам о регистрации права нового правообладателя, а также перевод на русский язык договора купли-продажи не соответствует требованиям законодательства, действующего на момент возникновения спорных отношений, не предусмотрены статьей 26 Закона о регистрации в качестве основания для приостановления государственной регистрации прав, следовательно, отказ в осуществлении государственной регистрации права собственности Писковой В.А. на земельный участок по причине неустранения в течение срока приостановления государственной регистрации препятствий, указанных административным ответчиком, является незаконным. Такая ситуация наглядно иллюстрирует содержание сложностей, связанных с действием переходного периода и неясностью в толковании норм права, которые, несмотря на очевидность формулировок, применяются и истолковываются неверно не только должностными лицами регистратора, но и судами.

Другой случай демонстрирует неверное толкование норм относительно момента приобретения права собственности в случае наследования по завещанию. В районный суд с административным иском заявлением к Администрации города обратилась гражданка Г., которая просила признать незаконным и отменить Постановление Администрации об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка. В обоснование заявленных требований указала, что является собственником жилого дома, право на который она зарегистрировала в 2017 году. Основанием послужило решение суда о признании за ней права собственности в порядке наследования по завещанию за ее матерью, умершей в 2012 году. С необходимым пакетом документов она обратилась в Администрацию для реализации права, предусмотренного ч. 7 ст. 18 закона №66-ЗРК. Однако оспариваемым Постановлением ей было отказано по мотивам возникновения у нее права в 2017 году. Верховный суд Республики Крым, указал, что для приобретения права собственности на недвижимое имущество в порядке наследования, установлен иной момент возникновения права собственности, отличный от указанного в ч. 2 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, и он не связан с государственной регистрацией права за лицом в публичном реестре. Суд указал, что понимание административным ответчиком ч. 7 ст. 18 закона №66-ЗРК основано на неверном толковании закона и приводит к нарушению прав неопределенного круга заявителей. В данном случае разночтения возникли относительно времени действия закона и разницы в понимании, когда возникает право на земельный участок с домом – критичен момент вступления в наследство, а не оформления собственности по данным правилам.

Приведенные случаи судебной практики Республики Крым доказывают, что даже при самой развитой законодательной технике, которая призвана исключить различия в толковании законодательства, государственные органы в лице регистрирующих инстанций, а также суды, принимают решения, основанные на неверном толковании норм права. Солидаризуясь со мнением Н.Г. Нарышевой, в соответствии с которым при разработке средств правового регулирования земельного права необходимо ориентироваться на достижение баланса частных и публичных интересов, отметим, что вопрос регулирования земельных отношений и толкования

норм права относится к одним из сложнейших во всем хозяйственном обороте. В случае с функционированием системы государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, принятого в России, дело осложняется наличием значительного количества объектов, оформленных до включения Крыма в состав федерации, а также наличием собственной нормативной правовой базы. Позитивным был бы исход, по которому оформление большего числа имущественных прав на земельные участки с домами было бы реализовано до 2023 года.

1. О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя: Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 N 6-ФКЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 12. Ст. 1201.
2. Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым: Закон Республики Крым от 31.07.2014 N 38-ЗРК (ред. от 23.10.2017) (принят Государственным Советом Республики Крым 30.07.2014) // Крымские известия. 2014. N 153(5564).
3. О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений: Закон Республики Крым от 15.01.2015 N 66-ЗРК/2015 (ред. от 04.07.2017) // Крымские известия. 2015. N 7(5673).
4. Ефименко В.В. Возникновение прав на земельные участки при переходе прав на здание, сооружение на земельном участке // Аграрное и земельное право. 2017. № 2 (146). С. 25-29.
5. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 12.07.2019 N 127-КА19-6 // СПС «Консультант+»
6. Апелляционное определение коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 18.09.2018 года по делу №33а-8306/2018 [Электронный ресурс] // URL: <https://vs--krm.sudrf.ru/>

Александрова В.В.

Дифференциация предметов ведения между Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации в сфере административной ответственности

*Арбитражный суд Республики Крым
(Россия, Симферополь)*

doi: 10.18411/lj-10-2019-75

idsp: ljjournal-10-2019-75

Аннотация

В статье дается анализ действующему законодательству об административных правонарушениях. Рассматриваются проблемы, с которыми субъекты РФ сталкиваются при принятии законов об административной ответственности.

Ключевые слова: административная ответственность, разграничение предметов ведения и полномочий, реформирование, проблемы, развитие.

В настоящее время исчерпывающий перечень предметов совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов приводится в статье 72 Конституции Российской Федерации. Предметы совместного ведения предполагают, что Федерация и ее субъекты реализуют свои полномочия в этой сфере согласованно, с учетом интересов друг друга.

Так, на сегодняшний день, согласно действующего законодательства, Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым по предметам ведения Российской Федерации и предметам совместного ведения. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, действует федеральный закон. Это определено положениями ст. 3 Федерального закона от 06.10.1999 N 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов