

СОЦИАЛЬНАЯ РОЛЬ СУДЕБНО-АРБИТРАЖНОЙ ПРАКТИКИ В СВЕТЕ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ЛЕГАЛЬНОГО ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

SOCIAL ROLE OF JUDICIAL AND ARBITRATION PRACTICE IN LIGHT OF PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE LEGAL CONCEPT OF IMMOVABLE PROPERTY

Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта
№ 20-011-00207.

Щенникова Л.В.

*доктор юридических наук, профессор
заведующая кафедрой гражданского права
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
<https://orcid.org/0000-0002-1972-2287>*

Shchennikova L.V.

*Doctor of Law, Professor
Chief of Civil Law
Kuban State University*

Аннотация: Недвижимость как категория гражданского права всегда была в центре внимания и российского законодателя, и судебно-арбитражной практики. Однако сегодня ее значимость ощущается особенно остро в связи с вынесенным на всенародное обсуждение проектом Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в первую часть Гражданского кодекса Российской Федерации», предложившим новый подход к ее легальному определению. Автор выстраивает анализ предложенных к принятию законодателем новелл с точки зрения современной региональной судебной практики по требованиям арендаторов о передаче в частную собственность земельных участков земель сельскохозяйственного назначения. Очевидны набирающие оборот процессы изменения структуры в отношениях собственности. При этом, доказывает автор, важно не допустить снижения качества и плодородия наших пахотных земель, которое во многом обеспечивается благодаря полезным лесным полосам. Региональная судебная практика твердо стоит на позициях необходимости сохранения лесополос и участков, в состав которых они входят, в публичной собственности. В избранных судами подходах автором видится очень важное и перспективное социальное значение. В статье аргументируется необходимость, во-первых, принятия обновленного государственного плана сохранения и развития полезных лесных полос; во-вторых, включение полезных лесных полос в состав земель, ограниченных в обороте; в-третьих, оценки эффективности новых подходов к пониманию недвижимого имущества исключительно с позиций интересов граждан, которые живут и трудятся на землях сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: гражданское право, недвижимое имущество, земельные участки, сельское хозяйство, судебная практика, социальное государство.

Annotation: Annotation: Real estate as a category of civil law has always been the focus of attention of both the Russian legislator and the judicial arbitration practice. However, its importance is particularly acute today in connection with the draft Federal Law № 47538-6/5 "On Amendments to the First Part of the Civil Code of the Russian Federation," submitted for popular discussion, which proposed a new approach to its legal definition. The author is building an analysis of the innovations proposed for adoption by the legislator in terms of modern regional jurisprudence on tenants' claims for the private ownership of land plots of agricultural land. The growing processes of structural change in ownership relations are obvious. At the same time, the author proves, it is important to prevent the deterioration of the quality and fertility of our arable land, which is largely provided by useful protective forest bands. Regional judicial practice is firmly based on the need to preserve forest fields and the areas to which they belong in public ownership. In the approaches taken by the courts, the author sees a very important and promising social significance. The article argues the need, first, to adopt an

updated state plan for the conservation and development of useful protective forest bands; Secondly, the inclusion of useful protective forest bands in restricted land; Thirdly, assessing the effectiveness of new approaches to understanding immovable property solely from the perspective of citizens who live and work on agricultural lands.

Keywords: civil law, immovable property, land plots, agriculture, judicial practice, social state.

2020 год войдет в историю как переломный в развитии всех стран мира. Человечество столкнулось с серьезной угрозой, которая почти мгновенно, все проблемы политики, экономики и культуры превратила в одну главную - проблему выживания. Микроскопический вирус нам показал, что обойтись мы можем без многих материальных и духовных благ, но только не без хлеба насущного, который дает нам земля. И так совпало, что Совет по кодификации и развитию гражданского законодательства при Президенте Российской Федерации также в начале 2020 г. вынес на всенародное обсуждение проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в первую часть Гражданского кодекса Российской Федерации», в котором предложил под недвижимым имуществом (ст. 130 проекта) понимать, в первую очередь, земельный участок, а все расположенные на нем здания, сооружения, объекты незавершенного строительства рассматривать его составными частями¹. Так, в современных условиях земля стала центральной категорией как социальной жизни людей, так и обновляемого гражданского законодательства нашей страны.

Следует отметить, что в перспективном гражданском законодательстве недвижимости предполагается посвятить целую гл. - 6.1. «Недвижимые вещи». Законодателю предложено отказаться от общего определения, связывающего эту категорию с невозможностью перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Кроме того, здания и сооружения сохраняют самостоятельный статус объектов недвижимости, только в случае если они расположены на чужой земле. Объектам незавершенного строительства, чтобы рассматриваться как имущество недвижимое, будет необходимо отвечать двум сущностным критериям: законности возведения и

завершенности наполовину всех запланированных строительных работ. Жилые и нежилые помещения сохраняют свое место в системе недвижимости исключительно в силу традиций регулирования и социальной значимости в жизни большинства людей. Данью традиции возможно объяснить, наверное, и сохранение в общем списке машино-мест. Тем не менее, вектор развития гражданско-правового регулирования задается четко и однозначно - главным в недвижимости будет именно земельный участок, как часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленным законом, и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет (ст. 141.2 проекта)².

Взятый курс на превращение ранее имеющих самостоятельное значение зданий и сооружений в составные части земельного участка требует всестороннего анализа, в том числе анализа сравнительно-правового, а также под углом зрения современной судебной практики применения гражданско-правовых норм. Что касается зарубежных аналогов, то нельзя не вспомнить формулировки статей Германского гражданского уложения (далее - ГГУ), посвященных недвижимому имуществу. Именно в ГГУ строения позиционируются как «существенные составные части поземельного участка, доколе они связаны с почвой»³ (§ 94). Существенными составными частями земельного участка рассматриваются и семена, а также вещи, которые пошли на возведение строений. Напротив, составными частями поземельного участка не признаются сооружения, которые «были возведены управомоченным лицом в осуществлении права на чужую недвижимость» (§ 95)⁴. Схожесть в подходе, принятом в Германии и предлагаемом к принятию в России, кажется очевидной. Но между нашими странами существуют и серьезные различия в сложившихся отношениях

¹ Проекты изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации // URL: <http://privlaw.ru/soveto-kodifikacii/projects/> (дата обращения – 15 мая 2020 г.).

² Проекты изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации // URL: <http://privlaw.ru/soveto-kodifikacii/projects/> (дата обращения – 15 мая 2020 г.).

³ Bürgerliches Gesetzbuch // URL: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_94.html (дата обращения – 15 мая 2020 г.).

⁴ Bürgerliches Gesetzbuch // URL: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_95.html (дата обращения – 15 мая 2020 г.).

поземельной собственности. Достаточно сказать, что если в России 92 % земель находятся в публичной собственности, то в ФРГ всего 13 %, при этом на них, главным образом, расположены автомобильные дороги и железнодорожные пути⁵. Вот почему на сегодняшний день, если в Германии понятие земельная собственность и недвижимост идентичны, то для нас это, скорее, перспектива в движении по избранному пути. Но немецкий опыт достаточно привлекателен и особенно это касается развития сельского хозяйства. Известно, что сельское хозяйство Германии базируется на мелком и среднем товарном семейном крестьянском предприятии. Во всей Франции их насчитывается порядка 280 тысяч. Средний размер крестьянского хозяйства составляет 40 га., но при этом велика урожайность используемых земель. Так, урожайность зерновых культур составляет 70 центнеров с 1 га., а сахарной свеклы до 900 центнеров с 1 га. Сельское хозяйство в Германии значительно поддерживает государство, ежегодно выделяя в качестве субсидий по 300 евро на каждый гектар обрабатываемых земельных угодий. Кроме того, немецкое сельское хозяйство базируется на кооперации, которая превратила объединенное крестьянство в один из мощных секторов экономики⁶. В результате немецкое мелкотоварное крестьянское хозяйство получает высокие доходы и кормит население высококачественными продуктами питания. В общем, есть чему поучиться, как у немецкого законодателя, так и у сельхозпроизводителя. И этот опыт особенно актуален для Кубани – житницы России. Географическое положение, климат, плодородные земли объемом 7,5 млн. га. из которых 85 % составляет пашня, позволяют нашему региону находиться на передовых позициях в производстве многих сельскохозяйственных культур. При этом очевидно, что к использованию пахотных земель важно подходить со всей заботливостью и

осмотрительностью, не допуская, как их уменьшения в процентном отношении с землями других категорий, так и снижения их плодородия. Кто-то может возразить: «А причем здесь гражданско-правовое регулирование и базирующаяся на нем судебная практика?». Чтобы показать их значимость для решения вопросов эффективности сельскохозяйственного производства, повышения плодородия наших почв, обратимся к региональной судебной практике.

Даже беглый взгляд на дела, рассмотренные Арбитражным судом Северо-Кавказского округа в последние годы, позволяет увидеть одну, как представляется, очень важную категорию – дела о требованиях арендаторов по предоставлению арендуемого земельного участка в собственность. Процесс изменения структуры поземельной собственности в Российской Федерации, с очевидностью, набирает обороты. Так, публичное акционерное общество «Агрофирма им. Ильича», получив отказ от департамента имущественных отношений Краснодарского края по передаче арендуемого земельного участка площадью 1334 тыс. кв. м. в Выселковском районе, обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании незаконным такого отказа⁷. ОАО «Им. Ильича» обжаловало аналогичный отказ, принятый департаментом в отношении земельных участков в Староминском районе площадью 1135 га.⁸ ЗАО «Восточное» инициировало судебные тяжбы в связи с отказом от передачи в частную собственность земель площадью 1233 га. в Щербиновском районе Краснодарского края⁹. ООО «Эспланада-Кубанская» заявило свои требования в отношении 2351 га. сельхозугодий, расположенных в Староминском районе¹⁰. ООО «Агрофирма «Агросахар-2»» осталось недовольно отказом в предоставлении земельного участка в 70,60 га., расположенном в Успенском районе края.¹¹ АО «Воронцовское» с

⁵ Маркварт Э. В Германии идентичны понятия земельной собственности и недвижимости // Экономика и жизнь. 2017. № 34 (9700). URL: <https://www.eg-online.ru/article/353718/> (дата обращения – 15 мая 2020 г.).

⁶ Андриянов В. Секреты успешности немецкого сельского хозяйства // URL: <https://www.akkor.ru/statya/4325-sekretys-uspeshnosti-nemetskogo-selskogo-hozyaystva.html> (дата обращения – 15 мая 2020 г.).

⁷ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 декабря 2018 г. по делу № А32-14759/2015 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 сентября 2019 г. по делу № А32-45401/2016 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 3 сентября 2019 г. по делу № А32-43835/2016 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 6 августа 2016 г. по делу № А32-772/201. // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17 января 2019 г. по делу №

требованием о передаче в частную собственность обратилось в отношении 16692098 кв. м в Ейском районе Краснодарского края¹². И этот перечень может быть значительно продолжен. Чем аргументируют сельскохозяйственные предприятия свои требования? Всех их объединяет заключенный с администрацией соответствующих районов договор аренды земельных участков в целях сельскохозяйственного производства. Как известно, оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В соответствии с п. 1 ст. 10 этого Федерального закона земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам или юридическим лицам на торгах, конкурсах или аукционах. Однако из общего правила сделано исключение для случая, когда земельный участок передан в аренду, и арендатор в течение трех лет с момента заключения договора его использует надлежащим образом. Арендатор наделяется правом обратиться с требованием о передаче арендуемого земельного участка в частную собственность, а компетентный орган обязывается в течение 30 дней со дня подачи заявления принять решение или о предоставлении такого участка в собственность, или об отказе в требовании. Всем вышеназванным арендаторам в предоставлении земельных участков сельскохозяйственного назначения в собственность департаментом имущественных отношений Краснодарского края было отказано. Соответственно, арендаторы, будучи несогласными с отказом, обратились в судебные инстанции с заявлениями о признании его незаконным. Суды, рассматривающие дела той категории практически были единодушны в поддержке решений Администрации Краснодарского края в лице департамента имущественных отношений. И главным аргументом являлся доказанный факт наличия на спорных участках полевых защитных лесных полос. В судебных актах отмечалось, во-первых, что земельные участки сельскохозяйственного назначения, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, относятся к государственной собственности субъектов Российской Федерации (п. 2 ст. 31.1 Федерального закона

от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в ред. Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 354-ФЗ). Во-вторых, что эти полосы представляют собой искусственно созданные посадкой насаждения (деревья, кустарники), не входящие в лесной фонд и предназначенные исключительно для защиты земель сельскохозяйственного назначения. В-третьих, лесные насаждения обеспечивают защиту земель от эрозии, а также от воздействия иных неблагоприятных явлений (ст. 7 Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель»). В-четвертых, защитные лесные насаждения на землях сельскохозяйственного назначения, находящиеся в публичной собственности, не могут считаться принадлежностью конкретного земельного участка. В-пятых, полевые защитные лесные полосы, входящие в состав спорных земельных участков не создавались непосредственно арендаторами (заявителями) в целях улучшения земель. В совокупности всех названных факторов земельные участки, по мнению судебных инстанций, не могут быть предоставлены в собственность арендатору при реализации положений пп. 9 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ.

В чем видится социальное значение приведенной судебно-арбитражной практики? Ответ на этот вопрос очевиден: в сохранении созданных когда-то государством полевых защитных лесных полос, значение которых для поддержания качества земель и получения высоких урожаев сельскохозяйственных культур, трудно переоценить. Практика ведения сельскохозяйственного производства отдельными коммерческими организациями на огромных просторах пахотных земель Кубани свидетельствует о том, что каждая из них в отдельности не в состоянии обеспечить надлежащий уход за лесополосами. Нередко эти лесополосы просто вырубаются, поскольку удобнее с помощью современной техники обрабатывать поля без всяких, в том числе в виде полевых защитных лесов, помех. Не в состоянии отдельное частное хозяйство и обеспечивать надлежащий уход за лесополосами. И здесь нельзя не вспомнить историю их создания, которой, без преувеличения, можно гордиться. Сразу после войны в далеком 1948 г. был разработан так называемый план преобразования

природы¹³. Решение было принято Правительством страны и на его реализацию выделены огромные средства. Лесные полосы были высажены на площади 120 млн. га. по сути равной территориям Англии, Франции, Италии, Бельгии и Нидерландов вместе взятых. Ширина лесополос составляла от 60 до 100 м., что позволило обеспечить впитывание в почву до 80 % влаги. В результате была снижена эрозия почв, восстановлено их плодородие, а урожайность охраняемых лесами полей, достигла невиданных прежде результатов¹⁴. И всего этого удалось достичь благодаря единому управлению лесом и полем, которое обеспечивалось компетентными государственными органами. Кстати, аналогичные отечественному планы создания защитных лесных зон стали разрабатываться и в других странах мира. Сегодня планы создания земельных экологических каркасов эффективно реализуются в США, Китае, Западной Европе и в странах Африки. Реализации этих планов отводится значительная роль, в связи с чем ограничивается право собственности на участки для мелиоративных целей или используется правовой инструмент доверительного управления. На развитие зеленых экологических каркасов государствами выделяются значительные денежные средства, в том числе в виде грантов.

Таким образом, мы видим, что созданные когда-то государством полевые защитные лесные полосы важно сохранить. И сделать это важно для наших потомков, чтобы иметь эффективное сельское хозяйство с хорошо защищенными от природных аномалий землями. К сожалению, в настоящее время земли, в состав которых включены полевые защитные лесные полосы, не отнесены земельным законодательством ни к исключенным из оборота, ни к ограниченным в обороте вещам. Отсюда велик простор для проявления судебного усмотрения. Под натиском огромного количества заявителей судьи могли бы проявить к ним, мягко говоря, лояльность. Но что тогда будет с нашей кубанской пахотной землей, которая десятками и

сотнями гектаров уйдет в частные руки тех, кто даже не живет на Кубани и никак не заинтересован в сохранении качества почвы на века. Кроме того, рассмотрение дел данной категории позволяет увидеть проблемы поддержания качества существующих лесополос. Если в конце прошлого века лесом ежегодно засаживалось 30 тыс. га., то в начале XXI века этот показатель сократился до 0,3 тыс. га. Лесополосы в ряде мест зарастают кустарником, теряя свои защитные свойства¹⁵.

Из сказанного становятся очевидными, по крайней мере, три вывода.

1. В современных условиях нужен обновленный государственный план сохранения и развития полевых защитных лесных полос.

2. В законодательстве важно предусмотреть, что земельные участки, в состав которых входят полевые защитные лесные полосы, являются ограниченными в обороте и не подлежат приватизации.

3. Процесс перехода пахотных земель в частную собственность необходимо взять под особый контроль. Сельскохозяйственное производство, как представляется, должно базироваться на труде жителей наших станиц, от которых сегодня коммерческие организации, требующие передачи арендуемых земель в собственность, огораживаются высокими заборами.

И резюмируя сказанное, важно подчеркнуть, что только с учетом интересов граждан, возможно оценивать как необходимость, так и эффективность новых подходов к легальному определению недвижимого имущества. В этом видится наиважнейший социальный аспект вещно-правового регулирования. В далеком XVIII веке великий мыслитель Жан-Жак Руссо утверждал, что главное для независимого государства – это сельское хозяйство¹⁶. Спустя два века в условиях пандемии коронавирусной инфекции этот призыв звучит еще более актуально, в том числе, для законодателя, принимающего законы о праве собственности на недвижимое имущество.

¹³ Постановление Совмина СССР, ЦК ВКП(б) от 20 октября 1948 г. № 3960 «О плане полевых защитных лесонасаждений, внедрения травопольных севооборотов, строительства прудов и водоемов для обеспечения высоких и устойчивых урожаев в степных и лесостепных районах европейской части СССР» // Известия Советов Депутатов Трудящихся СССР. 1948. № 253.

¹⁴ Войцеховский М.Б. Государственная лесополоса // Независимая газета. 2008 // URL: http://www.ng.ru/science/2008-11-26/14_forests.html (дата обращения - 15 мая 2020 г.).

¹⁵ См.: Там же.

¹⁶ URL: <https://socratify.net/quotes/zhan-zhak-russo/61097> (дата обращения - 15 мая 2020 г.).

Список цитируемой литературы

1. Андриянов В. Секреты успешности немецкого сельского хозяйства // URL: <https://www.akkor.ru/statya/4325-sekrety-uspeshnosti-nemeckogo-selskogo-hozyaystva.html>
2. Войцеховский М.Б. Государственная лесополоса // Независимая газета. 2008. 26 ноября // URL: http://www.ng.ru/science/2008-11-26/14_forests.html
3. Гражданское право: учебник. Т. 1: Общая часть / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2019.
4. Маркварт Э. В Германии идентичны понятия земельной собственности и недвижимости // Экономика и жизнь. 2017. № 34 (9700) // URL: <https://www.eg-online.ru/article/353718/>
5. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к ст. 1-16.1 Гражданского кодекса РФ / Под ред. А.Г. Карапетова. М., 2020.
6. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. М., 2017.

The list of the quoted literature

1. Andriyanov V. Secrets of Success of German Agriculture // URL: <https://www.akkor.ru/statya/4325-sekrety-uspeshnosti-nemeckogo-selskogo-hozyaystva.html>.
2. Wojciechovsky M.B. State Forestry//Independent Newspaper. 2008. November 26 // URL: http://www.ng.ru/science/2008-11-26/14_forests.html.
3. Civil law: textbook. T. 1: General part / Ed. E.A. Sukhanov. M., 2019.
4. Marquart E. In Germany, the concepts of land ownership and real estate are identical//Economics and life. 2017. № 34 (9700) // URL: <https://www.eg-online.ru/article/353718/>.
5. The main provisions of civil law: article-by-article commentary on Art. 1-16.1 of the Civil Code of the Russian Federation / Ed. A.G. Karapetov. M., 2020.
6. Sukhanov E.A. Real law: scientific and educational essay / E.A. Sukhanov. M., 2017.