

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция  
Профиль: гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Правовое регулирование права собственности граждан на землю в Российской Федерации

Исполнитель

студент группы 221-об2

Т. В. Шайдорова

Руководитель

доцент

Е. Г. Черкашина

Нормоконтроль

О. В. Громова

Благовещенск 2016

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ П. Г. Алексеенко  
подпись И.О. Фамилия  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента Шайдоровой Татьяны Владимировны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование права собственности граждан на землю \_\_\_\_\_

(утверждена приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы \_\_01 июня 2016 г. \_\_\_\_\_

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ иные правовые акты, судебная практика, учебная и научная литература, публикации в периодических изданиях \_\_\_\_\_

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): Общие положения о праве собственности граждан на землю; основания возникновения и прекращения прав собственности граждан на землю; совершенствование законодательства о праве собственности граждан на землю; объекты, субъекты, содержание частной собственности \_\_\_\_\_

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) нет \_\_\_\_\_

6. Дата выдачи задания \_\_\_\_\_

Руководитель выпускной квалификационной работы (проекта) Черкашина Елена Геннадьевна, доцент кафедры гражданского права \_\_\_\_\_

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 50 страниц, 34 источника.

### ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, ИМУЩЕСТВО, ГРАЖДАНЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ИНОСТРАННЫЕ ГРАЖДАНЕ, ПРАВОСПОСОБНОСТЬ, ДЕЕСПОСОБНОСТЬ ГРАЖДАН, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Свойства земли как физического объекта определяют целесообразность и эффективность ее использования. Особенности земли проявляются в различии по природно-климатическим свойствам, производственным условиям, характеру использования. В сельскохозяйственном производстве в первую очередь ценятся местоположение и плодородие земли. Земля как объект экономических отношений используется для надежного вложения капитала, является источником извлечения прибыли. В силу ограниченности ресурса, спрос на землю постоянно увеличивается, следовательно, возрастают доходы от использования земли.

Социальная роль земли состоит в удовлетворении физиологических, интеллектуальных и других потребностей человека, в том числе посредством использования земельного участка на праве частной собственности.

Данная тема интересна тем, что отношения права собственности на земельные участки возникают в современном обществе достаточно часто. В то же время, в данной сфере правоотношений имеются значительные проблемы правового регулирования, которые заслуживают внимания.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые имеют место при возникновении, реализации и прекращении права собственности граждан на землю.

Предметом исследования является законодательное регулирование права собственности граждан на землю.

# СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Общие положения о праве собственности граждан на землю	
1.1 История возникновения права собственности граждан на землю в конце XX начале XXI вв.	7
1.2 Понятие и содержание права собственности граждан на землю	10
2 Нормативно- правовое регулирование частной собственности граждан на землю.	14
2.1 Земельный участок как объект права частной собственности граждан	14
2.2 Граждане как субъекты права частной собственности на землю	19
2.3 Возникновение и прекращение права собственности граждан на землю	23
2.4 Право собственности иностранных граждан и лиц без гражданства на землю в РФ	32
3 Проблемы частной собственности на землю и пути их решения	36
Заключение	43
Библиографический список	47

## ВВЕДЕНИЕ

Одной из актуальных проблем данного периода времени является вопрос о земле – земле, как источнике существования всего живого на планете, земле, как основе жизнедеятельности населения.

Среди стоящих перед нашим обществом проблем на сегодняшний день выделяется проблема обеспечения стабилизации земельных отношений. Эту проблему можно успешно решить, имея совершенное законодательство. Однако состояние российского законодательства о земле оставляет желать лучшего.

Правовое регулирование частной собственности в Российской Федерации, в том числе на землю, осуществляется различными источниками права, центральным из них является Конституция Российской Федерации и конечно же – Земельный кодекс РФ. В статье 9 Конституции РФ закреплено: земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В соответствии со ст. 129 ГК РФ и ст. 130 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся земельные участки, они являются недвижимыми вещами, и отсюда особый правовой режим сделок с землей - необходимость государственной регистрации сделок. Кроме этого, ст. 129 ГК РФ содержит особую оговорку о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому помимо обычного порядка, установленного для других объектов гражданских прав, и иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле.

Целью исследования является изучение и анализ теоретических и практических аспектов правового регулирования права частной собственности граждан на землю в Российской Федерации.

При выполнении данной работы автор определил основные задачи:

- рассмотреть и оценить развитие отношений частной собственности на землю в Российской Федерации в историко-правовом аспекте;
- охарактеризовать и раскрыть содержание частной собственности граждан на землю;
- исследовать основания возникновения, изменения и прекращения права частной собственности граждан на землю;
- выявить практические и теоритические проблемы, связанные с реализацией права собственности граждан на землю и предложить пути его совершенствования.

При написании выпускной работы использовались российские правовые акты, среди которых Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, а так же труды известных отечественных ученых в этой сфере таких как : Боголюбов С.А., Волкова Г.А., Голиченков А.К., Гришаев С.П., Ерофеев Б.А., Крассов О.И., Петров В.В. и другие.

В выпускной работе использовались материалы судебной практики Верховного Суда РФ и Благовещенского районного суда.

# 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ

## 1.1 История возникновения права собственности граждан на землю в конце XX начале XXI вв.

Исключительная государственная собственность на землю, сплошная коллективизация сельского хозяйства обнаружили к середине 1980-х гг. глубокие противоречия в развитии земельных отношений. Бесплатный характер использования земли землепользователями имел своим последствием бесхозяйственность. Эти причины предопределили необходимость проведения комплекса экономических, правовых и иных мероприятий, направленных на коренное изменение земельного строя<sup>1</sup>.

Начало земельной реформы в Союзе ССР было положено принятием в 1990 г. Закона «О собственности в СССР»<sup>2</sup>, «Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле»<sup>3</sup>. Этими нормативными актами была ликвидирована монополия союзного государства на землю; субъектами права собственности были признаны союзные и автономные округа, республики, автономные области и округа.

Земельная реформа в России получила развитие с принятием Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе»<sup>4</sup>. Указанным Законом и Республиканской программой проведения земельной реформы, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 18 января 1991 г.<sup>5</sup>, был определен механизм ее проведения.

Земельная реформа была направлена на повышение эффективности ис-

---

<sup>1</sup> Болтанова Е.С. Земельное право. М., 2009. 553 с

<sup>2</sup> Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета СССР. 1990. № И. Ст. 164. [Электронный ресурс] URL: <http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips> (дата обращения: 10.06.2016)

<sup>3</sup> ВВС СССР. 1990. № 10. Ст. 129. [Электронный ресурс] URL: <http://vedomosti.ssr.su/> (дата обращения: 10.06.2016)

<sup>4</sup> ВВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327. [Электронный ресурс] URL: <http://vedomosti.ssr.su/> (дата обращения: 10.06.2016)

<sup>5</sup> Собрание постановлений Правительства РСФСР. 1991. № 10. Ст. 134.// "Собрание законодательства РФ", 12.04.1999, N 15, ст. 1823.

пользования земель, укрепление прав субъектов на землю, формирование эффективного механизма регулирования земельных отношений, создание условий для увеличения социального, инвестиционного, производительного потенциала земли, превращение ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста.

В содержании земельной реформы можно выделить несколько направлений земельных преобразований:

меры правового характера (принятие значительного массива нормативных актов, направленных на реализацию земельной реформы);

меры экономического характера (в частности, реорганизация колхозов, совхозов и иных сельскохозяйственных предприятий; ликвидация монополии государства на землю; введение платы за использование земли, принятие мер материального поощрения рационального использования земель);

меры организационного характера (создание специального органа, осуществляющего проведение земельной реформы, — Комитета по земельным ресурсам и землеустройству; Земельного банка).

В соответствии с упомянутым Законом земельная реформа имеет цели: перераспределение земли в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель на территории РФ. В ходе реформы осуществляется наделение землей граждан, организаций с закреплением их прав на землю в порядке, установленном законодательством РФ.

Право частной собственности на землю было впервые предусмотрено в Законе РСФСР от 15 декабря 1990 г. № 423-1 «Об изменениях и дополнениях Конституции (основного закона) РСФСР»<sup>6</sup>. Продажа или иное отчуждение земельных участков, кроме передачи по наследству, возможны были только государству (в лице Совета народных депутатов), на территории которого расположен земельный участок. В течение 10 лет с момента приобретения прав соб-

---

<sup>6</sup> Закон РСФСР от 15 декабря 1990 г. "Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного Закона) РСФСР" // "Собрание законодательства РФ", 12.04.1999, N 15, ст. 1823.

ственности на земельный участок его купля-продажа не допускалась.

Постепенно право частной собственности на землю расширялось. Указом от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»<sup>7</sup> собственникам земельных долей было предоставлено право продавать свои доли до истечения десятилетнего срока: при выходе на пенсию, при передаче по наследству, переезде в другую местность и при вложении средств в местную перерабатывающую промышленность. Доли продавались членам колхоза (работникам совхоза) либо лицам, вступающим в члены колхоза или поступающим на работу в совхоз.

Существенное значение в развитии правового регулирования земельных отношений имел Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», в котором, собственникам земельных участков были предоставлены широкие права по распоряжению участками. Конституция РФ 1993 г. закрепила частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Для дальнейшего реформирования земельных отношений необходимо было принятие земельного законодательства, адекватно регулирующего сложившиеся общественные отношения. Для приведения устаревшего, противоречивого земельного законодательства в соответствие с новыми социально-экономическими нормами, сложившимися в Российской Федерации, был принят Земельный кодекс, который вступил в силу с 25 октября 2001 со дня его официального опубликования. Федеральным Законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» признаны утратившими силу многие нормативные акты, регулировавшие земельные отношения, в том числе и Земельный кодекс РСФСР 1991 г. Принятие Земельного кодекса РФ знаменует собой новую веху в развитии земельной реформы. Наличие значительного количества норм, позволяющих достаточно детально регулировать земельные отношения на федеральном уровне, не исключает и принятия нормативных актов по отдельным вопросам субъектами РФ ЗК

---

<sup>7</sup> ВВС. 1992. № 14. Ст. 761. [Электронный ресурс] URL: <http://vedomosti.sssr.ru/> (дата обращения: 10.06.2016)

РФ имеет несомненные достоинства, но также и целый ряд недостатков (в частности, противоречивые нормы, содержащиеся в нем, не всегда позволяют реализовать их правила на практике).

## **1.2 Понятие и содержание права собственности граждан на землю**

Главой 3 Земельного кодекса РФ регламентированы основные положения о собственности на землю в Российской Федерации: определено понятие такой собственности, ее виды, круг субъектов собственности на землю.

Содержание права собственности, которое распространяется на любые объекты гражданских прав, в том числе земельные участки, установлено гражданским законодательством. Согласно ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом<sup>8</sup>.

Пользование землей - это возможность извлекать ее полезные свойства: размещать на ней постройки и сооружения, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т.д.<sup>9</sup> Правомочие распоряжения состоит в возможности для собственника определять юридическую судьбу земельного участка. Он вправе отчуждать земельный участок в собственность другим лицам (дарить, продавать, обменивать, завещать, передавать в качестве взноса в уставный капитал коммерческих организаций и т.д.), передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения участком, отдавать его в залог и т.д.<sup>10</sup>.

В соответствии со ст.209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. При этом владение, пользование и распоряжение землей и иными природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

---

<sup>8</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

<sup>9</sup> комментарий к ст.40 ЗК РФ [Электронный ресурс]: URL: <http://stgkrf.ru/235>

<sup>10</sup> Проблемы применения нового Земельного кодекса России: Наука и кооперативное образование М. 2002. [Электронный ресурс]: URL: <http://window.edu.ru/catalog/pdf>

По земельному законодательству земля должна использоваться, прежде всего, в соответствии с ее целевым назначением, определяемым принадлежностью к той или иной категории земель, и разрешенным использованием. Собственник земельного участка должен осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий, выполнять иные обязанности, предусмотренные ЗК РФ и иными федеральными законами.

Законом предусмотрено также ограничение в отдельных случаях правомочий собственника по распоряжению земельным участком. Так, ст.37 ЗК РФ предусматривает особые требования к процедуре заключения договоров купли-продажи земельных участков.

Право собственности на землю защищается законом. Собственник вправе истребовать свой земельный участок из чужого незаконного владения в соответствии со ст.301 и 303 ГК РФ, а также требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст.304 ГК РФ).

Основания и порядок возникновения права собственности на земельные участки определены в соответствующих статьях гл.V-V.6 ЗК РФ, а основания и порядок прекращения права собственности на земельные участки, так же как предусмотренные ограничения права собственности, - в главе VII ЗК РФ.

Принятая 12 декабря 1993 года Конституция РФ установила, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст.9)<sup>11</sup>. При этом в ст.36 специально подчеркнуто, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, а в ст.35 - что право частной собственности охраняется за-

---

<sup>11</sup> "Конституция Российской Федерации"(принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)// "Собрании законодательства РФ", 04.08.2014, N 31, ст. 4398.

коном. По гражданскому законодательству права всех собственников защищаются равным образом (п.4 ст.212 ГК РФ)<sup>12</sup>.

Общая собственность по гражданскому праву представляет собой собственность на имущество двух или нескольких лиц и является, таким образом, разновидностью частной собственности. Согласно ст.244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Так, совместная собственность на имущество, в том числе и земельные участки, бывает у супругов; общая долевая собственность на земельный участок - у собственников жилого дома, который расположен на этом участке.

В соответствии со ст.213 ГК РФ в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. ЗК РФ в ст.27 установил перечень земель, изъятых из оборота, которые не могут находиться в частной собственности, и земель, ограниченных в обороте, которые не подлежат передаче в частную собственность, кроме случаев, установленных федеральным законом.

В некоторых статьях Земельного Кодекса РФ установлен запрет на приватизацию отдельных видов земельных участков (такой запрет означает недопустимость передачи их из государственной или муниципальной собственности в частную, но если земельные участки уже находятся в частной собственности, например, право собственности возникло до введения соответствующей нормы, то они могут в ней оставаться) - это, например, земельные участки общего пользования на землях населенных пунктов (п.12 ст.85 ЗК РФ), земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков (п.6 ст.95 ЗК РФ).

Возможность иметь имущество (в том числе земельные участки) на праве

---

<sup>12</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

собственности входит в содержание правоспособности гражданина, признаваемой в равной мере за всеми гражданами<sup>13</sup>.

В п.3 ст.15 ЗК РФ названы случаи, когда иностранные граждане, иностранные юридические лица и лица без гражданства не могут обладать земельными участками на праве собственности. Перечень приграничных территорий, на которых указанные лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, утвержден Указом Президента РФ от 9 января 2011 года N26<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> ГК РФ Статья 17 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

<sup>14</sup> Указ Президента РФ от 9 января 2011 г. N 26 "Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками" // "Собрание законодательства РФ", 10.01.2011, N 2, ст. 268.

## 2 НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ

### **2.1 Земельный участок как объект права частной собственности граждан**

В общей теории права под объектами правоотношений понимаются те материальные и нематериальные блага, по поводу которых они складываются между разнообразными субъектами. Земельные правоотношения отличаются от всех остальных прежде всего тем, что имеют своим объектом землю.

Сам термин «земля» многогранен и в науке выделяется несколько вариантов его толкования. В самом широком смысле под землей принято понимать весь земной шар как планету Солнечной системы. Существует понимание земли как места обитания человека, которое охватывает земную и воздушную оболочку, всю биосферу земного шара.

Все земли в Российской Федерации в зависимости от их целевого назначения подразделяются на семь категорий:

земли сельскохозяйственного назначения — земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей;

земли населенных пунктов — земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения — земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для осуществления соответствующих задач;

земли особо охраняемых территорий и объектов — земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. Эти земли полностью или

частично изъяты из хозяйственного использования и оборота, и для них установлен особый режим;

земли лесного фонда — лесные земли и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли; земли водного фонда — земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах;

земли запаса — земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель

К объектам гражданских (имущественных) прав отнесены земельные участки как недвижимые вещи (ст. 130 ГК РФ)<sup>15</sup>. В гл. 17 ГК РФ раскрыты право собственности и другие вещные права на землю. Деление вещей на делимые и неделимые осуществлено в ст. 133 ГК РФ.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (ч. 2 ст. 7 ЗК РФ)<sup>16</sup>.

На правовой режим земельных участков прямо указывает норма ч. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ<sup>17</sup>, а в ст. 6 ЗК РФ часть земельного участка называется в качестве объекта земельных отношений.

Земельный участок как объект права собственности на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным

---

<sup>15</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

<sup>16</sup> "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

<sup>17</sup> "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // "Российская газета", N 290, 30.12.2004.

законом, могут создаваться искусственные земельные участки (п. 3 ст.6 ЗК РФ).

Земельный участок может быть делимым и неделимым. По гражданскому законодательству (ст.133 ГК РФ) неделимой признается вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения её целевого назначения. Все остальные вещи являются делимыми.

Земельный участок обладает свойством оборотоспособности (это такое свойство участков земли, которое выражается в способности (возможности) объектов (земельных участков) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица), либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению), в ст.27 ЗК РФ приводится перечень земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами (п.4 ст. 27 ЗК РФ): государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса); зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами); зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды; и др.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки (п.5 ст. 27 ЗК РФ): в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи; из состава земель лесного фонда; в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками; занятые объектами космической инфра-

структуры и др.

Существование ограниченных в обороте, так же как и изъятых из оборота, земельных участков объясняется необходимостью обеспечения использования этих участков земной поверхности для конкретных целей в интересах государства и общества. Ограниченные в обороте (ограниченно оборотоспособные) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, и в случаях, предусмотренных федеральными законами, они могут быть переданы в частную собственность. Соответственно ограниченно оборотоспособные земельные участки могут быть объектом оборота при соблюдении установленных земельным законодательством условий (ч. 5 ст. 27 ЗК РФ).

Объектами земельных отношений согласно ст. 6 ЗК РФ являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

С точки зрения гражданского законодательства объектом гражданских правоотношений являются земельные участки, которые имеют определенные границы, в пределах которых находится поверхностный слой, водные объекты и находящиеся на нем растения.

Границы земельных участков определяются в соответствии с Федеральными законами: от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>18</sup>; от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ «О землеустройстве»<sup>19</sup>; от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»<sup>20</sup>; Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. N 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам»<sup>21</sup> и с другими нормативными правовыми актами.

---

<sup>18</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594,

<sup>19</sup> Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О землеустройстве" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // "Парламентская газета", N 114-115, 23.06.2001,

<sup>20</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, N 31, ст. 4017.

<sup>21</sup> Собрание законодательства РФ. 2000. N 37. Ст. 3726. // "Российская газета", N 130, 11.07.2001

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Законом о государственном кадастре недвижимости сведений. В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках земельного участка:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости;
- 4) площадь земельного участка.

Границы местоположения земельного участка определяются межевым планом, представляющим собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемом земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках<sup>22</sup>. Особенности формы межевого плана отражены в Приказе Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. N 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»<sup>23</sup>.

Статья 40 ЗК РФ более подробно устанавливает права собственника земельного участка в отношении объектов, находящихся над и под поверхностью

---

<sup>22</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, N 31, ст. 4017.

<sup>23</sup> Российская газета 19.12.2008. N 260.// "Нормирование в строительстве и ЖКХ", N 1, 2009

участка. Так, в частности, собственник земельного участка имеет право: использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации; возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством. Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если собственник передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование<sup>24</sup>.

## **2.2 Граждане как субъекты права частной собственности на землю**

Часть 2 ст. 35 Конституции РФ предусматривает, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Согласно ч. 1 ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Таковы конституционные нормы, определяющие круг субъектов, которые имеют право обладать земельными участками на титуле права собственности.

---

<sup>24</sup> "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

Субъектами земельных правоотношений могут быть не всякие лица, а лишь те, которые наделены действующим законодательством определенными правами и обязанностями, достаточными для участия в тех или иных правоотношениях. Степень наделенности правомочиями в земельных правоотношениях является главным критерием, определяющим правовой статус субъектов земельных правоотношений.

Объем правомочий субъектов земельных правоотношений зависит от следующих обстоятельств<sup>25</sup>:

1) вида субъекта. Так, если государство обладает универсальными правомочиями, юридические лица — специальными правомочиями, закрепленными в уставе, то граждане — в зависимости от вида гражданства (российские граждане обладают общими правомочиями, а иностранные граждане — теми же правомочиями, но за установленными законом изъятиями);

2) поведения субъекта, имеющего юридическое значение. Например, использование земельного участка не по целевому назначению влечет за собой прекращение земельных правомочий субъекта, ведущего себя подобным образом;

3) особенностей объекта данного земельного правоотношения, имеющих юридическое значение. Так, деградированные сельхозугодья, восстановление которых возможно лишь путем консервации в установленном порядке, превращают временного пользователя этими угодьями фактически во временного владельца ими, поскольку он лишается возможности эксплуатировать эти земли в период консервации;

4) обстановки, в которой осуществляет свои функции субъект правоотношений, если она предусмотрена в законе. Например, порядок хозяйственного использования земель, загрязненных тяжелыми металлами и подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законодательством России, т.е. общая свобода правомочий субъекта регламентирована специальными правовыми нормами.

---

<sup>25</sup> Краснов Н.И. Земельное право России: 9-е изд. М., 2004. С. 656.

Для того чтобы физические лица могли выступать в качестве субъектов земельных правоотношений, они должны обладать земельной правосубъектностью, что представляет собой сложное понятие, которое состоит из земельной правоспособности и дееспособности.

Под земельной правоспособностью (ст.17 ГК РФ) понимается возможность лица иметь земельные права и обязанности, а под земельной дееспособностью (ст.21 ГК РФ) — способность лица своими действиями приобретать и осуществлять права и нести обязанности в сфере земельного права. Кроме того, важнейшей характеристикой участников земельных правоотношений является их правовой статус как совокупность земельных прав и обязанностей. Причем надо различать два различных порядка возникновения правового статуса — для физических и юридических лиц.

Так, у физических лиц земельная правоспособность возникает с момента рождения, а земельная дееспособность, как правило, по достижении совершеннолетия. Таким образом, правовой статус участников земельных правоотношений у граждан в полном объеме появляется с 18 лет, за рядом исключений. Эти исключения связаны с приобретением гражданином полной дееспособности до восемнадцатилетнего возраста, в случаях, определенных гражданским законодательством.

Земельную правоспособность граждане могут осуществлять индивидуально, когда отдельный гражданин выступает субъектом права на земельный участок, а также в составе групп, объединений граждан, не имеющих организационного единства, например при общем пользовании земельным участком собственниками жилого строения. Земельную правоспособность граждане могут осуществлять в составе коллектива — садоводческого товарищества, сельскохозяйственного кооператива, акционерного общества и т.д.

Основные положения дееспособности субъектов земельных правоотношений установлены в ЗК РФ, определившем возможность приобретения субъектами прав и обязанностей собственников, арендаторов земли, землепользователей и землевладельцев самими лично. Единство судьбы земельных

участков и прочно связанных с ним объектов ЗК РФ провозглашено в качестве одного из принципов земельного законодательства.

Развивать этот принцип призвана ст. 35 ЗК РФ<sup>26</sup>, в соответствии с которой при переходе права собственности на здания, строения, сооружения, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением, необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Анализ ст. 35 ЗК РФ позволяет прийти к выводу о том, что при переходе права на строение к новому собственнику переходит право на одну часть земельного участка, занятую строением, и на другую, которая необходима для обслуживания строения, здания, сооружения и сохранения их целевого назначения. Земельный участок на любом вещном праве (собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и т.п.) предполагает нахождение его в пользовании одного или нескольких лиц.

Применительно к п.1 ст. 35 ЗК РФ земельный участок переходит к новому собственнику на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник<sup>27</sup>. Это касается сохранения размеров, целевого назначения, установленных сервитутов и ограничений в пользовании, а также вида права пользования земельным участком.

Также и в силу ч.2 ст. 271 ГК РФ<sup>28</sup> при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 Конституции РФ признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Основной Закон упоминает о частной собственности, в ст. 9, 35,

---

<sup>26</sup> "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

<sup>27</sup> "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

<sup>28</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

Безусловно, частная собственность не только правовая и экономическая, но и политическая категория. Именно политическими мотивами руководствовалась рабочая группа по подготовке части первой ГК РФ, когда во втором чтении ст. 213 переименовали из «Право частной собственности» в «Право собственности граждан и юридических лиц». Вряд ли это сыграло решающую роль, однако в условиях жесткой политической борьбы часть первая Кодекса все-таки была принята<sup>30</sup>.

Субъектов права собственности можно разделить<sup>31</sup>:

— на частных и публичных. При этом в данном случае можно сформулировать правило: все то, что не отнесено к публичной собственности, является частной;

— на естественных — граждан и искусственных — созданных гражданами. К последним относятся юридические лица и публичные образования;

— на российских, иностранных и международных. В соответствии с абз. 4 п. 1 ст. 2 ГК РФ правила, установленные гражданским законодательством, применяются к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом. К международным относятся иные государства и международные организации (например, Организация Объединенных Наций);

— по полной и ограниченной возможности участия в гражданском обороте. Граждане обладают такой возможностью тогда, когда становятся дееспособными, т.е. по достижении 18 лет (п. 1 ст. 21 ГК), либо до достижения данного возраста, но в соответствии с законом вступившие в брак (п. 2 ст. 21 ГК), либо эмансипированные (ст. 27 ГК).

### **2.3 Возникновение и прекращение права собственности граждан на**

---

<sup>29</sup> "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // "Собрание законодательства РФ", 04.08.2014, N 31, ст. 4398.

<sup>30</sup> Комментарий к Ст. 212 ГК РФ. [Электронный ресурс]: URL: <http://stgkrf.ru/212> (дата обращения: 10.06.2016)

<sup>31</sup> Комментарий к Ст. 212 ГК РФ. [Электронный ресурс]: URL: <http://stgkrf.ru/212> (дата обращения: 10.06.2016)

## землю

Статья 8 Гражданского кодекса РФ содержит перечень оснований возникновения гражданских прав и обязанностей, многие из которых являются основаниями приобретения права частной собственности на землю. К ним относятся: - договоры и иные сделки, предусмотренные законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему; - акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; - судебные решения, установившие гражданские права и обязанности (в том числе право частной собственности на землю); - приобретение имущества по основаниям, допускаемым законом; - иные действия граждан и юридических лиц; события, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Согласно ст. 25 ЗК РФ право собственности на земельные участки, в том числе и право частной собственности на землю, возникает по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>32</sup>. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ)<sup>33</sup>.

С включением земли в систему рыночного оборота широкое применение среди оснований возникновения частной собственности на землю стали получать сделки с землей: купли-продажи, мены, дарения, наследования и др. Это может быть продажа уполномоченными государством органами земельных участков собственникам приватизированных государственных и муниципальных предприятий и участков, предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности; продажа земельных участков фонда

<sup>32</sup> "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)// "Собрание законодательства РФ". 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

<sup>33</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016)// "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

перераспределения земель местной администрацией гражданам и юридическим лицам на аукционе и по конкурсу; приобретение гражданами части земельных участков, находившейся ранее в их пользовании и превышающей установленные предельные нормы, по договорной цене у местной администрации.

Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений служат юридические факты — обстоятельства, с которыми нормы права связывают определенные юридические последствия. Наступление юридических фактов вызывает возникновение, изменение или прекращение правоотношения. Соответственно юридические факты могут быть правоустанавливающими, правоизменяющими и правопрекращающими. Все юридические факты делятся на события и действия (правомерные и неправомерные).

События происходят помимо воли людей и не имеют столь широкого распространения в земельном праве, как действия. В отличие от событий действия совершаются осознанно и по воле субъекта.

Иногда для возникновения, изменения, прекращения земельных правоотношений требуется совокупность нескольких юридических фактов — юридический состав. Наиболее часто основаниями возникновения земельных правоотношений служат административные правовые акты, сделки и судебные решения.

Так, по делу № 2-1124/10 от 12.03.2010г. истец обратился в Благовещенский районный суд Амурской области с иском о признании сделки действительной и признании права собственности на земельный участок, ссылаясь на то, что по нотариально удостоверенному договору купли-продажи он приобрел земельный участок. Условия сделки были выполнены, полностью выплачена стоимость земельного участка по договору, ответчиком истцу передан земельный участок, однако договор купли-продажи не был зарегистрирован в УФРС по Амурской области в связи со смертью продавца. Право продавца на спорный земельный участок подтверждалось свидетельством о праве собственности на землю. Также основанием возникновения права собственности на земельный участок является переход права собственности на здание, строение, сооруже-

ние<sup>34</sup>.

Административные правовые акты являются «традиционным» основанием возникновения земельных правоотношений. В советский период, даже если право землепользования оформлялось в договорном порядке, сам договор являлся лишь вторичным основанием права пользования конкретным земельным участком, так как договор заключался на основании административно-правового акта о наделении землей, исходящего от компетентного органа по поводу соответствующей категории земли. В современном законодательстве административный правовой акт — решение государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления — также рассматривается в качестве основания возникновения прав на землю, например, при предоставлении гражданину бесплатно в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение права собственности на землю:

Во-первых, приобретение земельных участков в порядке наследства: через наследование недвижимости, расположенной на данном земельном участке, и через непосредственное наследование земельного участка, принадлежащего наследодателю.

Во-вторых, при вступлении в хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы на получение в собственность земельного участка выдается документ, подтверждающий количественное и стоимостное выражение их земельных паев. Полученные ранее свидетельства на право собственности на землю утрачивают силу;

В-третьих, пользование непрерывно более 15 лет земельным участком дает гражданам и юридическим лицам преимущественное право на приобретение в собственность земельного участка (ст. 234 ГК РФ) без юридического оформления своих прав, если он продается (передается безвозмездно) для того же назначения. При переходе права собственности или другого права на строение,

---

<sup>34</sup> судебная практика [Электронный ресурс]: URL: <http://ivo.garant.ru/#/basesearch/> (дата обращения: 10.06.2016)

сооружение к приобретателю переходит и право на земельный участок на тех же условиях, в том же объеме и для того же разрешенного использования, какое было у прежнего владельца, если законом не предусмотрено иное.

В-четвертых, приватизация является ведущим основанием для приобретения земельной собственности гражданами и юридическими лицами. Приватизация—разгосударствление государственной собственности на землю. Собственник предприятия, приватизированного в порядке, установленном законодательством о приватизации государственных и муниципальных предприятий (физическое или юридическое лицо), обязан в шестимесячный срок со дня своего образования оформить право законного владения фактически занимаемым земельным участком. Условия, на которых передается земельный участок (право аренды или постоянного (бессрочного) пользования, сервитута и обременения), определяются договором на основании ЗК РФ и законодательства субъектов РФ<sup>35</sup>.

Судебные решения также могут служить основаниями возникновения земельных правоотношений. Так, при добровольном отказе от права собственности на земельный участок этот участок принимает статус бесхозной недвижимой вещи, которая подлежит учету органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. По истечении года со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Если суд вынесет решение о признании права муниципальной собственности, то соответствующее судебное решение будет основанием возникновения права собственности на земельный участок муниципального образования.

Изменения земельных правоотношений чаще всего связаны с переменами в качестве земельных участков. Например, изменение объема и содержания прав и обязанностей лица, использующего земельный участок, может произойти в результате радиоактивного и химического загрязнения. При наличии у

---

<sup>35</sup> Болтанова Е.С. Земельное право: Учебник. М., 2009. С. 553.

собственника, землевладельца или землепользователя таких земель он должен проводить дезактивацию земель, принимать меры по приведению их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; на таких землях запрещается производство и реализация сельскохозяйственной продукции. Изменяются земельные правоотношения и при установлении в соответствии с законодательством охранных зон (например, на землях специального назначения), когда не производится изъятие участка у собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, но в их границах вводится особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон. Изменение земельных правоотношений возможно и при осуществлении процедуры переоформления существующих прав на земельные участки

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (п.1 ст.235 ГК РФ)<sup>36</sup>.

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237 ГК РФ);

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238 ГК РФ);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (статья 239 ГК РФ);

3.1) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1 ГК РФ);

3.2) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным от-

---

<sup>36</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

чуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2 ГК РФ);

4) выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241 ГК РФ);

5) реквизиция (статья 242 ГК РФ);

6) конфискация (статья 243 ГК РФ);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных статьей 239.2, пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 Гражданского Кодекса РФ;

8) обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

9) обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.

По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 настоящего Кодекса<sup>37</sup>.

Нормы настоящей статьи являются общими по отношению к другим статьям гл. 15 ГК РФ. В ст. 235 ГК РФ рассматриваются основания прекращения

---

<sup>37</sup> ГК РФ Статья 235 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // "Собрание законодательства РФ". 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

права собственности, которые могут быть классифицированы на добровольные и принудительные, возмездные и безвозмездные. Кроме того, в настоящей статье предусматриваются основания прекращения права собственности, которые могут и не зависеть от воли субъектов гражданских правоотношений, в частности гибель или уничтожение имущества, например, в силу ст. 211 ГК РФ (риск случайной гибели имущества).

В числе добровольных оснований прекращения права собственности названы: — отчуждение собственником своего имущества другим лицам, в частности, по договорам купли-продажи, дарения, мены, ренты, а также внесение в качестве вклада в уставный капитал юридического лица и др. Термин «отчуждение» означает прекращение права собственности по воле собственника с переходом права к другому лицу. В результате отчуждения у одного лица право собственности прекращается, а у другого возникает. Как писал К.П. Победоносцев, «в тесном смысле под словом «отчуждение» разумеется добровольное перенесение права по имуществу с одного лица на другое; следовательно, способы такого добровольного отчуждения те же самые, посредством коих приобретает право собственности. Отчуждение в этом смысле бывает или полное, объемлющее право собственности на имущество во всем его составе и пространстве, или неполное, когда из права собственности выделяются составные его части, как предмет отчуждения; например, когда собственник ограничивает свое право признанием постороннего участия или допускает стороннее вещное право на своем имуществе (например, залог)»<sup>38</sup>;

— отказ собственника от права собственности<sup>39</sup>;

— уничтожение имущества по воле собственника, например, в результате переработки.

К другим способам прекращения права собственности, в частности к утрате права собственности, необходимо отнести прекращение права собственности в результате совершения противоправных действий, невозможности ис-

---

<sup>38</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права: М., 2003. С.381.

<sup>39</sup> комментарий к ст. 236 ГК РФ [Электронный ресурс]: URL: <http://stgkrf.ru/235>(дата обращения: 10.06.2016)

требования из чужого незаконного владения по виндикационному иску, например, денег, а также ценных бумаг на предъявителя от добросовестного приобретателя.

Положение п. 2 ст.235 ГК РФ комментируемой статьи направлено на обеспечение реализации ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, согласно которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения<sup>40</sup>.

Перечень оснований принудительного прекращения права собственности как в силу нарушений законодательства, допущенных собственником (подп. 1, 2, 4 п. 2), так и в целях защиты государственных, общественных интересов (подп. 3, 5, 6 п. 2) является исчерпывающим.

К таким основаниям наряду с прямо перечисленными в п. 2 ст.235 ГК РФ относятся:

— выплата участнику долевой собственности без его согласия остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (п. 4 ст. 252 ГК);

— принудительное освобождение земельного участка от недвижимого имущества, принадлежащего собственнику, в связи с прекращением им права пользования земельным участком (п. 2 ст. 272 ГК);

— выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 282 ГК);

— изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства (ст. 285 ГК);

— прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (ст. 293 ГК)<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Комментарий к Ст. 235 ГК РФ [Электронный ресурс]: URL: <http://stgkrf.ru/235>(дата обращения: 10.06.2016)

<sup>41</sup> Комментарий к Ст. 235 ГК РФ [Электронный ресурс]: URL: <http://stgkrf.ru/235>(дата обращения: 10.06.2016)

## **2.4 Право собственности иностранных граждан и лиц без гражданства на землю в РФ**

Лицом без гражданства признается физическое лицо, не являющееся гражданином РФ и не имеющее доказательств наличия гражданства (подданства) иностранного государства (ст. 2 ФЗ от 25 июля 2002 г. N 115-ФЗ (ред. от 02.11.2004) "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации").

Российское законодательство определяет правовой статус иностранцев и лиц без гражданства принципом национального режима. Этот принцип установлен Конституцией России (п. 3 ст. 62), ГК (п. 1 ст. 2), Федеральным законом от 25.07.2002 № 115-ФЗ "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации"(ред. от 02.11.2004). Иностранцы граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами РФ, кроме случаев, установленных федеральным законом. Правовое положение иностранных граждан в России определяется также международными договорами РФ.

В целях соблюдения безопасности и интересов Российской Федерации, в частности в действующем Земельном кодексе РФ в соответствии с частью 3 статьи 15 «иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами»<sup>42</sup>.

В действующем законодательстве понятие «приграничная территория» употребляется только в Земельном кодексе. Данная норма является императивной то есть применение части 3 статьи 15 ЗК РФ является обязательной и обхо-

---

<sup>42</sup> Указ Президента Российской Федерации от 09.01.2011 г. № 26 Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками.// "Собрание законодательства РФ", 10.01.2011, N 2, ст. 268.

ду никоим образом не подлежит. Но возможно ли соблюдение настоящего правила применительно ко все возможным ситуациям? И какие проблемы существуют при её реализации?

Для начала заметим, что норма является бланкетной. Закон запрещает иностранным гражданам, лицам без гражданства, а также иностранным юридическим лицам приобретать земли на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации. В момент введения в действие Земельного кодекса указа Президента о перечне приграничных территорий не было.

В связи с чем, в Федеральном законе «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»<sup>43</sup> в части 5 статьи 3 было установлено, что «до установления Президентом Российской Федерации указанного в пункте 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Формулировка закона на протяжении многих лет вызывала «восхищение» в юридическом сообществе. Получается, что до установления Президентом РФ перечня не допускается предоставлять земельные участки, указанные в перечне. Данная формулировка в Законе содержалась не случайно. Мы живём сегодня и регулировать общественные отношения право должно сегодня. В силу того, что на момент введения в действие Земельного кодекса перечня не было, а точные сроки его принятия никто не мог гарантировать, законодатель решил «подстраховаться», *de facto* и *de jure*, запретив передавать иностранцам и лицам без гражданства земельные участки на приграничных территориях даже до принятия соответствующего указа Президента<sup>44</sup>.

Возможность предоставления любых земельных участков, а не только, находящихся на приграничных участках в собственность иностранным гражда-

---

<sup>43</sup> «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, N 44, ст. 4148.// "Российская газета", N 130, 11.07.2001

<sup>44</sup> Иностранцы и приграничные земельные территории [Электронный ресурс]: URL:[https://zakon.ru/discussion/2011/2/27/inostrancy\\_i\\_prigranichnye\\_zemelnye\\_territorii](https://zakon.ru/discussion/2011/2/27/inostrancy_i_prigranichnye_zemelnye_territorii)

нам, лицам без гражданства, а также иностранным юридическим лицам, оспаривалась в 2004 году в Конституционном суде РФ<sup>45</sup>. Суд признал, что часть 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ, разрешающая возможность приобретения в собственность земельных участков иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами не противоречит Конституции Российской Федерации. В частности судом было отмечено, что при предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а лишь земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет Российской Федерации и ее территориальную целостность.

9 января 2011 года Президент Российской Федерации подписал Указ № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками»<sup>46</sup>. В перечне не даётся никаких пояснений, а только приводятся непосредственно приграничные территории. Таким образом, в настоящее время судам упрощена задача, поскольку при наличии перечня нет необходимости рассматривать каждое дело *ad hoc*<sup>47</sup>, опасаясь, что вышестоящая инстанция отменит решение.

Возникает вопрос, а как быть в случае, если земельный участок, находящийся на приграничной территории перешёл в порядке наследования к иностранному гражданину, в соответствии с частью 1 статьи 238 Гражданского кодекса РФ, если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен

---

<sup>45</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П "По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы" // «Российская газета», N 89, 28.04.2004.

<sup>46</sup> Указ Президента Российской Федерации от 09.01.2011 г. № 26 Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками.// "Собрание законодательства РФ", 10.01.2011, N 2, ст. 268.

<sup>47</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 24.04.2003 по делу N A06-1178У-21/02; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2010 по делу N A56-70063/2009.

иной срок. Таким образом, в данном примере иностранец может являться собственником земельного участка, находящегося на приграничной территории в течении года, что прямо противоречит части 3 статьи 15 Земельного кодекса. В частности, в судебной практике, решение суда первой инстанции, в котором не была учтена данная норма, был отменён судом второй инстанции<sup>48</sup>.

Таким образом, проблемы остались и их нужно решать. Можно конечно сказать, что это частный случай, что нормативные акты не могут предусмотреть абсолютно все ситуации. Однако когда встаёт вопрос несоблюдения императивной нормы, когда в отсутствие чёткого механизма правового регулирования отсутствует даже общая норма, способная решить коллизию – эта проблема представляется достаточно существенной, чтобы на неё обратили внимание и она была решена<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Постановление Липецкого областного суда от 12.11.2004 по делу N 44-Г-136/04.

<sup>49</sup> Иностранцы и приграничные земельные территории [Электронный ресурс]:  
URL:[https://zakon.ru/discussion/2011/2/27/inostrancy\\_i\\_prigranichnye\\_zemelnye\\_territorii](https://zakon.ru/discussion/2011/2/27/inostrancy_i_prigranichnye_zemelnye_territorii)

### 3 ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

В истории развития Российского государства земля играет определяющую роль в правовой, социальной, экономической и политической сферах развития современного общества. Являясь ограниченным и невозполнимым ресурсом, земля в рыночной экономике в условиях гражданского оборота земель получает свойство товара и становится объектом имущественных отношений. На современном этапе развития общества земля выполняет множество функций. В одном случае земля рассматривается как объект хозяйственной деятельности, т. е. основа сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного производства, в другом - она выступает как пространственно-территориальный базис размещения различных объектов недвижимости, и в третьем земля - это территория государства, т. е. пространственный предел государственной власти.

Поэтому создание и развитие земельного законодательства, регулирующего сложившиеся и вновь складывающиеся общественные отношения, связанные с землей, одна из острейших проблем, стоящих перед государством. Без создания полноценной нормативно-правовой базы дальнейшее развитие земельных отношений становится невозможным не только для функционирования отдельных общественно-социальных институтов, но и общества в целом.

Как и любое другое, земельное законодательство должно обладать определенной стабильностью, но одновременно адекватно и своевременно реагировать на происходящие изменения в земельной политике государства, предлагая к использованию соответствующие правовые нормы<sup>50</sup>.

В этой главе разберемся в проблемах частной собственности на землю в Российской Федерации. Проблем в этой сфере возникает очень много, но то, что является более трудным этапом в данном вопросе, так это найти верное, объективное решение данных проблем.

---

<sup>50</sup> Иванов А. А. Проект Концепции развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. 2009. N 4.

Первую проблему, которую рассмотрим, будет проблема границ земельного участка. Часто встречается ситуация, что участок оформлен в собственность, но его границы не определены или указанная площадь не соответствует реальным размерам участка. Собственник оплачивает земельный налог именно с той площади, которая указана в документах. Точные размеры земельного участка позволяет не платить налог за несуществующие метры.

В этом случае, если участок еще не оформлен в собственность, то для оформления участка также необходимо определить его границы и поставить участок на кадастровый учет<sup>51</sup>. Если границы не будут определены, собственник может получить свидетельство о праве собственности с указанием примерных границ, что в будущем опять породит проблемы и споры. Для того чтобы поставить участок на кадастровый учет, собственник должен согласовать все границы с владельцами соседних участков и подписать документ о согласовании границ. Если согласовать границы с соседями не получается, собственник может обратиться в суд с признанием границ земельного участка согласно заранее проведенным обмерам. Суд определяет права граждан на спорные метры.

При неопределенных границах земельного участка известны случаи самозахвата участка лицами, не имеющими к данному участку никакого отношения. Для предотвращения таких случаев необходимо провести межевание участка и четко обозначить его границы. Конечно, при этом собственник понесет определенные расходы, но взамен он получит гарантию того, что на данный земельный участок не будет никто претендовать. При сделках с земельным участком так же важно иметь четко обозначенные границы, ведь найти покупателя на земельный участок, не имеющих четких границ, практически невозможно.

Так, в 2009г. К. обратился в Хабаровский районный суд с иском к Я. о восстановлении границы между земельными участками и переносе построек. В соответствии с пунктом 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права

---

<sup>51</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016)

владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В силу статьи 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе в случае самовольного занятия земельного участка (подпункт 2 пункта 1 статьи 60 ЗК РФ). В соответствии со статьями 38, 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» согласование местоположения границ спорного земельного участка с правообладателями смежного земельного участка является обязательным.

Разрешая спор, суд правильно исходил из того, что местоположение границы земельного участка определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, а при отсутствии такого документа - из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании. При разрешении спора судом установлено, что К. на праве собственности принадлежит земельный участок № 5, расположенный в г. Хабаровске, а Я. принадлежат земельные участки № 3 и 4 в этом же товариществе. Земельные участки сторон являются смежными. Также судом установлено, что возведенный Я. забор, а также часть бассейна шириной 2,26 м и длиной 7,8 м находятся на территории участка № 5, принадлежащем на праве собственности истцу. При таких обстоятельствах, поскольку доводы истца о самовольном захвате ответчиком части его земельного участка нашли свое подтверждение в ходе судебного разбирательства, суд обоснованно удовлетворил заявленные К. требования в части установления межевой границы и переносе спорных строений на земельный участок ответчика<sup>52</sup>.

Следующая проблема - это проблема прав и обязанностей владельцев участка. Казалось бы, что собственник земельного участка вправе распоряжаться участком полностью по своему усмотрению. Однако такое утверждение относится только к правам на участок (право продавать, подарить, завещать, за-

---

<sup>52</sup> судебная практика [Электронный ресурс]: URL: <http://ivo.garant.ru/#/basesearch/>

ложить). Использование же земельного участка имеет множество ограничений, которые собственник должен соблюдать - санитарно защитные нормы, градостроительный нормы, техника безопасности при проведении строительных работ, противопожарные требования, требования, предъявляемые к конкретным категориями и назначениям земельных участков.

На собственника земельного участка распространяются не только права и обязанности по земельному участку, но и по дому, который он строит на данном земельном участке. При строительстве дома собственник принимает на себя все обязанности подрядной организации. Соблюдение тишины, вывоз и складирование строительного мусора, пожарная безопасность. За несоблюдение этих правил собственник земельного участка может быть привлечен к административной и уголовной ответственности.

При строительстве дома собственник земельного участка может воспользоваться дачной амнистией<sup>53</sup>. Правильное назначение дачной амнистии – упрощенный порядок регистрации земельного участка и (или) строения на нем. Под упрощенный порядок регистрации земельного участка попадают те участки, которые были выданы гражданами до 2001 года. По дачной амнистии собственник имеет право построить дом без получения разрешения на строительство, а также зарегистрировать полученный дом. По факту информацией о том, что на таком-то участке построен дом, и предоставляет проект дома. На основании этой декларации собственник получит свидетельство о праве собственности на дом. Срок действия дачной амнистии по строениям – до 1 марта 2018 года, по земельным участкам – бессрочно. Такой порядок действий распространяется и на построенные дома, независимо от того, как давно они были построены.

Под упрощенный порядок регистрации строения попадают все земельные участки, расположенные на землях под дачное строительство, под индивиду-

---

<sup>53</sup> Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества"

альное жилищное строительство, участки, предоставленные для дачного или огородного хозяйства, для садоводства. Стоит отметить, что может быть зарегистрирован не только дом, но и баня, сарай или любая другая хозяйственная постройка. Если участок до сих пор находится в постоянном (бессрочном) пользовании, то оформление собственности на участок надо начинать с получения кадастрового паспорта и оформления собственности на дом. Граждане, на участке которых построено строение, оформленное в собственность, имеет исключительное право на приватизацию земельного участка, на котором построено это строение. Никто другой не может претендовать на этот земельный участок.

Следующая проблема, это проблема межевания, учета и перевода земли. Если необходимо разделить земельный участок или объединить несколько участков в один, проводится комплекс землеустроительных работ, часть из которых является межеванием земельных участков. Межевание – это определение границ земельного участка и вынесение их в натуру, а также получение документов с отражением полученных результатов.

Для того чтобы совершать любые сделки с земельными участками, необходимо, чтобы участок был поставлен на кадастровый учет<sup>54</sup>. Прежде чем поставить на учет образованный земельный участок или ранее неучтенный участок, необходимо провести межевание. В различных районах страны установлены разные минимальные и максимальные значения возможной площади земельных участков. Вся информация о земельном участке отражается в кадастровом паспорте: информация о категории земельного участка и разрешенном виде его использования, границах земельного участка, его площадь, точное месторасположение. Информация, отраженная в кадастровом паспорте может быть предоставлена любому желающему (кроме информации о собственнике).

Обобщение судебной практики показало, что в случае, если границы участка истца или ответчика определены в государственном кадастре недвижи-

---

<sup>54</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016)// "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, N 31, ст. 4017.

мости (далее – ГКН) по результатам межевания (кадастровых работ) и требований о признании данных работ недействительными не заявлено, то суды при разрешении споров руководствовались указанными границами. Доказательством нарушения прав истца в данном случае является несовпадение фактических границ его земельного участка с границами, установленными в ГКН по результатам кадастровых работ. В таких случаях суды независимо от длительности существования фактических границ принимают решения об их приведении в соответствие с результатами кадастровых работ<sup>55</sup>.

Так же из-за отсутствия научных обоснований правового регулирования сложных, многоуровневых отношений собственности законодатель нередко использует двойное, даже тройное нормирование одних и тех же сторон поведения людей при осуществлении экономической деятельности. В результате этого возникают противоречия между нормами гражданского и земельного, законодательства.

Например, двуединый подход к правовому регулированию земельных отношений связан с сохранившимся представлением о доминирующей роли гражданского законодательства в регулировании всех имущественных отношений, основанных на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников. Однако содержание ЗК РФ свидетельствует об обратном. В нем предусмотрены не особенности купли-продажи земельных участков или основания возникновения, прекращения, ограничения права частной собственности на земельные участки, а самостоятельные институты земельного права, принципиально отличающиеся от гражданского права в силу того, что использование и охрана земель - основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. К сожалению, многие основные принципы земельного законодательства не получили развернутого изложения в институтах земельного права. Ошибкой законодателя является регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения особым федеральным законом об обороте земель этой категории, что ослабило роль и значение ЗК РФ.

---

<sup>55</sup> Обобщение судебной практики [Электронный ресурс]: URL: <http://www.advokat-makoveev.ru/?p=346>

На практике возникает не малое количество споров по вопросам права частной собственности граждан на землю, что свидетельствует о дальнейшем совершенствовании законодательства и приведении судебной практики с нормами закона.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализ правового регулирования права собственности граждан на землю показал, что реализация концепции отдельного правового регулирования в ЗК РФ земельных отношений и имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками не позволила с достаточной ясностью определить ни особенности возникновения права частной собственности, ни его содержания. Правовая база, касающаяся темы земля не до конца развита, здесь нужна плодотворная работа и чем быстрее это будет развиваться, тем лучше, так как законы не особо помогают нам полностью разобраться эту тему.

Спрос на землю, как на материальное благо, будет всегда. И с уверенностью можно сказать, что отношения касающиеся, как коммерческой, так и пользовательской стороны правового регулирования нуждаются в доработках. Очень много пробелов, недоработок в Земельном законодательстве в России, но в будущем они будут все исключены, путем практической проработки аспектов земельных правоотношений.

Проведённое исследование позволяет сделать некоторые выводы.

1. Институт собственности является объектом нормативно-правового регулирования различных отраслей права.

Особая связь у земельного права с гражданским, эта связь предопределяется общностью социально-экономической природы земельных и гражданских отношений. Фундамент этих отношений зиждется на вещных правах на землю (прежде всего праве собственности), их общность по своему характеру является имущественной, ибо именно здесь сильнее всего проявляется соприкосновение земельного права и гражданского. Таким образом, из анализа норм гражданского и земельного законодательства можно сделать вывод о трех возможных типах соотношения между нормами данных отраслей законодательства.

Первый тип касается установления в земельном законодательстве публично-правовых ограничений оборота земельных участков (ст.27 ЗК) Такие

ограничения, связанные с необходимостью обеспечения рационального использования и охраны земель, изымают из сферы регулирования гражданского законодательства некоторые группы отношений. Поэтому ограничительные нормы ст.27 ЗК относятся в соответствии с п.1 статьи 3 ЗК к земельному законодательству. Следовательно, эти нормы имеют безусловный приоритет над нормами гражданского законодательства.

Второй тип соотношения определяется наличием в гражданском и земельном законодательстве норм, по-разному регулирующих одни и те же отношения по владению, пользованию, распоряжению земельными участками и совершению с ними сделок. В данном случае можно с уверенностью говорить о приоритете в регулировании таких отношений норм гражданского законодательства в силу абз.2 п.2 ст.3 ГК, устанавливающего необходимость соответствия норм гражданского права, содержащихся в других законах, ГК.

Третий тип соотношения является наиболее сложным для оценки, поскольку связан с наличием в ЗК РФ специального регулирования вопросов, касающихся владения, пользования, распоряжения земельными участками и совершения сделок с ними, при отсутствии в ГК подобного регулирования или ссылок на него. При этом такое специальное регулирование противоречит общим нормам гражданского законодательства, регулирующим соответствующие отношения.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что земельное законодательство, исходя из целей своего предмета регулирования, может устанавливать лишь ограничения оборота земельных участков, в то время как их оборот осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

2. Частную собственность неправомерно противопоставлять общественной. Само название «частная» говорит о том, что это – часть общей, т.е. общественной собственности. Общество состоит из индивидов. Аналогичным образом собственность общества состоит из собственности отдельных лиц и организаций, включая государство. Если государство пытается ликвидировать частную собственность, оно превращается в монополию, противостоящую обще-

ству и невольно подрывающую экономику страны. Именно это произошло в Советском Союзе.

3. Смысл деятельности частных собственников – в удовлетворении потребностей общества, без чего никакое частное предприятие существовать не может.

4. Гуманистическая направленность частной собственности имеет субъективную и объективную сторону. Субъективная сторона заключается в том, что она даёт жизненную опору самому предпринимателю и тем, кто у него работает, а также позволяет раскрыть творческие способности работников и управленцев. Объективная сторона заключается в том, что она обеспечивает материальную базу общества, позволяющую повышать благосостояние всех слоёв населения и реализовывать многочисленные социальные программы.

5. Частная собственность должна быть защищена от произвола со стороны государства самим государством, прежде всего через продуманную систему законов, через признание всех форм собственности равноправными. Одной из важных гарантий её защиты следует рассматривать правовую грамотность населения.

6. Важной гарантией защиты частной собственности является борьба государственных структур с недобросовестной конкуренцией, в том числе и со стороны иностранного промышленного и банковского капитала, государственная поддержка отечественного производителя.

7. С другой стороны, осуществление права собственности не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других лиц. При осуществлении своего права собственник обязан принимать меры, предотвращающие нанесение им ущерба здоровью граждан и окружающей среде.

8. Всякий субъект права собственности должен использовать его самостоятельно, без посредников и беспрепятственно, осуществляя распоряжение своей собственностью. Посредники иногда бывают, необходимы, но их деятельность должна быть ограничена разумными пределами.

9. В условиях переходного периода от «идеологически направленной эко-

номики» к рыночным отношениям необходима постоянная работа по совершенствованию законодательства с использованием не только зарубежного опыта, но и опыта дореволюционной России.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 31.01.2016 №7-ФЗ) // СЗ РФ. 1994. N 32. ст. 3301.

3 Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 28.01.2011) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") // СЗ РФ. 2009. N 25. ст. 3052.

4 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета. 2010. (С изменениями и дополнениями от: 30 июня 2014 г.)

5 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (ред. от 01.05.2016) // СЗ РФ. -2001. - N44. ст. 4147.

6 Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.03.2010) "О государственном кадастре недвижимости" (принят ГД ФС РФ 04.07.2007) // СЗ РФ. 2007. N31. ст. 4017.

7 Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ (ред. от 21.12.2009) "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" (принят ГД ФС РФ 16.06.2006) // СЗ РФ. 2006. N 27. ст. 2881.

8 Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // СЗ РФ. 1997. N 30. ст. 3594.

9 Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 11.01.2011) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (принят ГД ФС РФ 26.06.2002) // СЗ РФ. 2002. N 30. ст. 3018

10 Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 29.12.2010) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) // СЗ РФ. 2001. N 44. ст. 4148.

11 Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 25.12.2009) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (принят ГД ФС РФ 03.12.2004) // СЗ РФ. 2004. N 52 (часть 1). ст. 5276.

12 Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 No 122-ФЗ (в ред. от 05.04.2013) // СЗ РФ. - 1997. - No 30. - Ст.3594.

13 Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 N 877 "Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ" (Зарегистрировано в Минюсте России 18.01.2016 N 40604)

## II Специальная литература

14 Болтанова, Е.С. Земельное право: учебник / Е.С. Болтанова. - М.: РИОР, 2011. - 553 с. под ред. С.А. Боголюбова. - М.: Проспект, 2010. - 400с

15 Волков Г.А. Вопросы приобретения права собственности на землю по давности владения / Г.А. Волков // Вестник Московского университета. Сер. 11. Право. - 2010. - № 1. - С. 17-40.

16 Голиченков А.К. Концепция федерального закона о земле / А.К. Голиченков, О.М. Козырь // Государство и право. - 2014. - № 7. - 21-62.

- 17 Гражданское право: Учебник. Том I (под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова). - "Контракт": "ИНФРА-М", 2012. - 483 с.
- 18 Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. / С.П. Гришаев 2007 г. [Электронный ресурс] // Гарант: [справочно-поисковая система].
- 19 Драчук В.П. Юридический справочник землевладельца / В.П. Драчук - М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2010. - 466 с.
- 20 Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева - М., ТК Велби, Проспект, 2012. - 565 с.
- 21 Земельное право: учебник/ под ред. С.А. Боголюбова - М.: Проспект, 2011. - 400 с.
- 22 Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова - М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2013. - 539 с.
- 23 Земельное право России: Учеб. / Отв. ред. Н.И. Краснов. — 9-е изд., перераб. — М.: Юрайт-Издат, 2004. — 656 с.
- 24 Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов- 3-е изд., переработ. и дополн.- М. издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011.- 402 с.- (Основы наук).
- 25 Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации /под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова/ - М.: Изд. Тихомирова М.Ю. - 2010. - 548 с.
- 26 Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации с постановочными материалами и судебной практикой / под ред. Боголюбова С.А. - М.: Юрайт-Издат, 2013. - 623 с.
- 27 Краснов О.И. Земельное право: Учеб. 4-е изд., перераб. и доп. / А.В. Коновалов - М.: Юристъ, 2014. - 466 с.
- 28 Нецветаев А.Г. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: Учебно-практическое пособие. - 2-е изд. Вып.1 /Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. - М., 2012. - 214с.
- 29 Сотникова М.С. Правовое регулирование возникновения права муниципальной собственности на земельные участки // Современное право. 2010. № 4. С.21-22.

30 Стародумова С.Ю. О способах признания права собственности на земельные участки / С.Ю. Стародумова // Адвокат. 2013. № 5.С. 19- 21.

31 Царикаева Ж.М. Особенности правового закрепления института собственности в Конституции РФ // "Черные дыры" в российском законодательстве. 2011. № 2. С.36-37

32 Чаусская О.А. Гражданское право: Учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования. М.: Дашков и К, 2012. - 302 с.

### III Правоприменительная практика

33 судебная практика про кооперативный гараж от 15.12.2009 г к мировому судье по Благовещенскому городскому судебному участку №4

34 судебная практика по делу о признании права собственности на земельный участок в Благовещенский районный суд Амурской области.