

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Право собственности на землю

Студент

К.Д. Кленков

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Маркин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ Г.

Тольятти 2019

## АННОТАЦИЯ

Актуальность данной бакалаврской работы заключается в том, что в системе земельных прав Российской Федерации существуют вопросы гарантий и ответственности, которые относятся к коллизионным.

Собственность является одним из важнейших благ общества, и отношения, связанные с ней, во многом влияют на социальные процессы.

Право собственности граждан представляет собой правовой институт, закрепляющий индивидуальную принадлежность материальных благ. Право собственности граждан и право собственности юридических лиц относится к частной форме собственности.

В России существует ряд вопросов, которые необходимо решить в системе имущественных прав: вопросы обеспечения имущественных прав на информационном уровне, вопросы наиболее полного и эффективного осуществления конституционных прав на частную собственность.

Целью данной работы является изучение практических и процессуальных вопросов, которые относятся к коллизионным, а также поиск путей разрешения проблем, связанных с землей и ее владением.

Задачей данной работы является изучение ряда вопросов:

- 1) изучить общие положения о праве собственности на землю;
- 2) рассмотреть особенности права собственности на землю.

Объект исследования данной бакалаврской работы - право собственности на землю.

Предмет исследования - правовое регулирование права собственности на землю, а также проблемы при его осуществлении.

Структура работы представлена введением, двумя главами, пятью параграфами, заключением, списком литературы. При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература, а также материалы судебной практики. Всего использовано 30 источников. Объем выполненной работы - 57 страниц.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ .....	4
Глава 1. Общие положения о праве собственности на землю .....	6
1.1 Понятие и содержание права собственности на землю .....	6
1.2 Субъекты и объекты права собственности на землю .....	166
1.3 Виды и формы права собственности на землю .....	255
Глава 2. Особенности права собственности на землю .....	35
2.1 Осуществление права собственности на землю .....	345
2.2 Ограничения права собственности на землю .....	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	54

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность данной бакалаврской работы заключается в том, что на современном этапе собственность, является одним из важнейших благ, общества, поскольку отношения, связанные с ней, во многом влияют на социальные процессы. Право собственности граждан и юридических лиц является собой правовой институт, который закрепляет индивидуальную принадлежность материальных благ и относится к частной форме собственности.<sup>1</sup> Право собственности на земельный участок является правом с высоким социально-экономическим и экономическим значением материального блага, которое, наряду с Гражданским кодексом (далее- Гражданский кодекс), закреплено особой ветвью законодательства. Однако, несмотря на то, что земельная реформа проводится уже более двух десятилетий в системе земельного права, существуют проблемные вопросы, которые касаются гарантий и ответственности, а также наличествуют правовые пробелы, выраженные проблематикой толкования понятия «земля».

Цель исследования представляет собой изучение проблемных вопросов права собственности на землю в РФ.

Задачи исследования: изучить общие положения о праве собственности на землю, рассмотреть особенности права собственности на землю, выделить пробелы в законодательстве.

Объект исследования бакалаврской работы является право собственности на землю.

Предмет исследования составляет правовое регулирование права собственности на землю, а также проблемы при его осуществлении.

Методология исследования представлена в виде следующих методов: анализ, синтез, общенаучный диалектический метод познания, сравнительно-правовой, формально-юридический.

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева. - М.: ТК Велби, 2014. С. 30

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература, а также материалы судебной практики.

Структура работы состоит из введения, основной части, заключения и списка используемой литературы.

# ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

## 1.1 Понятие и содержание права собственности на землю

Право собственности представляет собой правовой институт, закрепляющий индивидуальную принадлежность материальных благ. Право собственности граждан и право собственности юридических лиц относится к частной форме собственности.<sup>2</sup>

Конституция Российской Федерации, а также отраслевое законодательство закрепляют ряд принципов, к которым можно отнести: принцип неприкосновенности собственности, который устанавливает запрет произвольного вмешательства любого лица в частные дела, связанные с землей, беспрепятственное осуществление гражданских прав, равную защиту всех форм собственности и восстановление нарушенных прав, все вышеизложенное имеет особое значение для частной собственности граждан.

Право собственности является абсолютным и исключительным правом, позволяющим собственнику исключить влияние третьих лиц на его имущество в сфере хозяйственного господства, присвоенное ему для использования защитных мер.<sup>3</sup>

На формирование понятия «собственность» в то время влияли римские источники, которые, в свою очередь, повлияли на современное право, в том числе и российское, и, по сути, были его основой.

В настоящее время понятие собственности основано на так называемой триаде власти владельца, которая заимствована из римского права. Значение имущественных отношений определяется Конституцией Российской Федерации. Таким образом, статья 8 гласит: «В Российской Федерации частные, государственные, муниципальные и другие формы собственности

---

<sup>2</sup> Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева. - М.: ТК Велби, 2014. С. 30

<sup>3</sup> Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 34.

признаются и охраняются на равной основе». Это условие предусмотрено в статьях 35 и 36, в которых определяются полномочия владельца: «право частной собственности охраняется законом. Каждый имеет право владеть имуществом, владеть, пользоваться и распоряжаться им как самостоятельно, так и совместно с другими лицами...».

Статья 35 Конституции Российской Федерации гласит о том, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им, непосредственное регулирование осуществляется Гражданским Кодексом РФ. Триада полномочий владельца отражает фактическое содержание имущественных прав и то, как они используются.

Право собственности - это система правовых норм, регулирующих отношения по владению собственником принадлежащей ему вещью. Возможность извлекать из нее полезные свойства.

Право собственности имеет многозначное толкование, которое может быть охарактеризовано, как институт земельного права; как правоотношение; как право собственника, как правовой факт, имеющий юридическую, правовую и материальную ценность.

Для регулирования отношений, возникающих в отношении имущества, необходимо иметь право (в качестве нормы установки системы) - право собственности.

Право собственности на землю является правом собственности с высокой степенью социально-экономического и экономически значимого материального блага, которое, наряду с Гражданским кодексом (далее - Гражданский кодекс), регулируется специальной ветвью законодательства.<sup>4</sup>

Таким образом, основой социальных отношений в форме земельной собственности являются не только земельные отношения, но и многочисленные социально-экономические отношения в обществе и государстве. Из-за уникальной собственности на землю и ее особой общественной значимости правовое регулирование земельных

---

<sup>4</sup> Шиловост О.Ю. Право собственности на землю // Российская юстиция. 2014. № 11. С. 8.

правоотношений различается по сравнению с другими видами собственности.

Как известно, право собственности является наиболее полным правом собственности, предусмотренным законом. Гражданский кодекс Российской Федерации раскрывает понятие собственности путем определения ее содержания. Поскольку земельный участок является имущественным, к нему применима норма ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации в которой указано, что собственник обладает правом владения, пользования и распоряжения.<sup>5</sup>

Введение в российское законодательство права частной собственности на землю и другие правовые формы землепользования создают правовые предпосылки для признания земли в качестве объекта собственности, гражданского оборота и соответствующих норм гражданского права, распространяющихся на эти отношения.

В понятие «права собственности на землю» можно включить:

- институт российского земельного права, нормы которого содержатся в Конституции РФ в законах и подзаконных актах. Для института права собственности на землю характерно сочетание двух признаков: экономического и экологического, которые находятся в тесном взаимодействии;

- земельные правоотношения, в которых два субъекта имущественных прав, и другие лица, являющиеся носителями земельных прав и обязанностей, являются законными; субъективные полномочия землевладельцев (делегирование определенных действий и бездействие, право требовать от других лиц и охранять землю);

---

<sup>5</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.



- юридический факт, порождающий определенные правоотношения как для собственников, так и для иных лиц<sup>6</sup>.

Право собственности на землю традиционно воспринималось как объективное и субъективное. Право собственности в объективном смысле является межведомственным, комплексным, которое регулируется нормами конституционного, гражданского права, а также Земельным кодексом, включающим в себя совокупность правовых норм, право собственности на землю и земельные отношения, определяющих порядок и ограничения права собственности на землю, а также порядок их возникновения.

В субъективном смысле право собственности на землю понимается как осуществление землевладельцем прав и обязанностей, возложенных на него законом о праве собственности на землю-владение, пользование и распоряжение.

В пункте 2 статьи 209 Гражданского кодекса предусматривается, что владелец имеет право, в зависимости от обстоятельств, совершать какие-либо действия в отношении принадлежащего ему имущества, не противоречащие закону и другим правовым актам, а также права и интересы других лиц, находящихся под защитой закона.

Свобода владения, пользования собственника имущества ограничена законом, причем в двух случаях: во-первых, его поведение должно быть законным и не должно противоречить действующему законодательству; и, во-вторых, не должно нарушать права и интересы других лиц. В тех случаях, когда объектом прав являются обычные материальные товары, за исключением земли и других природных ресурсов, эти ограничения правообладателя на осуществление прав устанавливаются. Объектами собственности являются земли и другие природные ресурсы: лесная растительность, закрытые водные объекты и др. Определение ограничений правовых полномочий различается: право собственности, право пользования

---

<sup>6</sup> Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред.: Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. М.: Проспект, 2014. С. 46

и свобода распоряжения также подлежат ограничению в отношении того, что действия собственника не должны наносить ущерб окружающей среде (в соответствии с пунктом 3 статьи 209 Гражданского кодекса).<sup>7</sup>

Таким образом, право собственности на землю нельзя назвать абсолютным, поскольку владелец не полностью свободен в осуществлении своих прав. Исходя из того, что земля является природным объектом, важнейшим ресурсом государства, законодательство предусматривает ряд ограничений на право собственности, пользование и распоряжение землей. Свобода передвижения землевладельцев, помимо ограничений, указанных в пункте 3 статьи 209 Гражданского кодекса, должна быть урегулирована другими нормами действующего законодательства. Данные нормы находят своё отражение в Земельном кодексе, в котором перечислены основные ограничения на право собственности на землю:

1. Землевладельцы и другие землепользователи обязаны использовать землю строго по назначению, принадлежащему определенной категории земель.

2. Собственники и другие землепользователи обязаны принимать меры безопасности для предотвращения ухудшения характеристик земли.

3. Собственник обязан своевременно совершать оплату, необходимость которой связана с наличием у него права собственности на землю.

Эти и другие законы предусматривают, что запреты и ограничения являются ограничениями прав, разрешенных законом. В случае несоответствия требованиям по правильному использованию земельного участка собственник или иной землепользователь несет ответственность в виде принудительного прекращения права на земельный участок. Даже в случаях, предусмотренных законом, собственность землевладельца может быть отозвана ввиду государственных и муниципальных нужд.

---

<sup>7</sup> Чиликов Е.С. Право собственности на землю// Цивилист. 2016. № 3. С. 47.

Таким образом, право собственности на землю можно охарактеризовать как совокупность правовых норм, регулирующих право собственности, право пользования и право распоряжения землей собственником по своему усмотрению и в пределах, установленных законом. Это объективная собственность. Она принадлежит всем субъектам земельной собственности.

В субъективном смысле право собственности на землю означает право лица на земельный участок, указанный в установленном законом порядке и обозначенный соответствующим пограничным знаком на земле. Понятие субъективного права может быть сформулировано следующим образом: право собственности на землю воплощается в праве собственности граждан и в земельном законодательстве, в праве пользования и распоряжения земельными участками (земельными участками, земельными акциями), на их усмотрение.

Из вышесказанного следует, что собственник имеет право на земельный участок, закрепленный за ним в соответствии с законом.

Как отмечалось ранее, отношения между земельным законодательством и землевладельцем в значительной степени регулируются Гражданским и Земельным Кодексом, а также иными законами.

Если земельный участок является объектом гражданских сделок с недвижимым имуществом и регулируется имущественными и иными неимущественными правами, то отношения к земле регулируются Гражданским кодексом с учетом законодательства о земле и других природных ресурсах (пункт 3 статьи 209 Гражданского кодекса). Это объясняется включением в Гражданский кодекс главы 17 «Право собственности и другие имущественные права». Основной правовой нормой признания земли как объекта собственности является часть 2. Статьи 9 Конституция Российской Федерации, которая предусматривает, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и других формах собственности. При разработке данной

нормы Гражданский кодекс включает в себя земельный участок в качестве имущественного объекта в количестве гражданских прав (ст. 130 ГК РФ). Право собственности является исключительным (абсолютным) правом, что означает, что владелец имеет право защищать свои права от любого нарушения. Все другие лица обязаны воздерживаться от действий, которые нарушают его права или в какой-либо степени ограничивают его право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.<sup>8</sup>

Право собственности в объективном смысле регулируется Конституцией РФ (статьи 8, 9, 35, 36, 72 российского Кодекса).

Право землевладельца на землю в субъективном смысле является правовой возможностью, предоставляемой собственнику путем осуществления на этих землях, непротиворечащих закону и другим нормативным правовым актам и не нарушающих права и интересы других лиц, охраняемых законом, в отношении его полномочий и его собственных интересов в отношении владения, использования и распоряжения земельными участками, принадлежащими ему. А также возможность устранить все вмешательство третьих лиц в сферу хозяйственной деятельности собственника.

В практике и теории земельного права под «земельной собственностью» понимаются права в субъективном смысле, которые включают в себя три вида полномочий - владение, пользование и распоряжение (пункт 2 статьи 36 Конституции Российской Федерации).

Для всех форм собственности характерен единый набор компетенций, но его содержание и сфера применения различны.

1. Владение - это право, основанное на фактическом владении определенной частью земельного участка или земельного фонда России.

---

<sup>8</sup> Аношина Ю.Ф. Земельная собственность в РФ: характеристика ее форм на современном этапе развития // Экономика и предпринимательство. 2014. № 6 (47). С. 157-161.

В отличие от обладания традиционной собственностью, владение землей является неким произволом, так как земля не подвижна, а ее правила ограничены.

Физическая собственность (на землю) защищена только законом о строительстве пограничных линий и пограничных знаков, при строительстве ограждений, зданий и сооружений, которые в случае незаконного строительства подлежат сносу за счет виновных.

2. Пользование - это законная возможность хозяйственного и иного освоения земли, извлечения из нее полезных свойств и использования её в иных целях для удовлетворения потребностей общества. Она проявляется в двух основных формах: во-первых, право собственника на пользование земельным участком и способ, в котором ему разрешено осуществлять права собственника; во-вторых, в виде свободного управления земельными участками путем осуществления строительства зданий и сооружений, мелиоративных работ и т.д. Однако свободное управление на земле предусматривает два ограничения: не наносить ущерба окружающей среде и законным интересам других. Общие правила - рациональная организация земель, защита земель от разрушительных процессов.

3. Распоряжение - это законная возможность определить законную судьбу этого объекта (продать право на землю, обменять, отдать, и так далее.).

Распоряжение может принимать три основные формы:

- Изменение фактического состояния земли (земельного участка), предполагающее изменение ее правового статуса (при освоении земельного участка под огород относится к размещению земель сельскохозяйственного назначения);

- Изменения в правовой системе земельного участка (частные собственники не имеют права менять назначение - в связи с выплатой льгот в размере земельного участка в пользу государства);

- Изменения в составе лиц, являющихся землевладельцами в процессе, во-первых, предоставления земельных участков в собственность, аренду и пользование, осуществляются в соответствии с установленным порядком; во-вторых, изъятие земельных участков; в-третьих, обмен между субъектами земельной собственности<sup>9</sup>.

Эти три права собственности на землю в субъективном смысле встречаются в различных отраслях права:

- Нормы национального законодательства;
- Правила административного права устанавливают полномочия управления государственным предприятием;
- Гражданский кодекс устанавливает порядок реализации права наследования земли, ее продажи, залога и других сделок с землей;
- Правила финансового права определяют правила финансирования мер землепользования, применения финансовых и правовых санкций при осуществлении права собственности на землю и др.;
- Уголовный кодекс предусматривает ответственность за несанкционированное занятие земельных участков, нарушение прав собственности и правил их использования (выращивание трав, использование земель при нарушении правил безопасности и т.д.), Правила сделок с земельными участками и т.д.

Содержание права собственности на Землю представляет собой совокупность полномочий субъектов, которые владеют, используют и распоряжаются принадлежащими им землями.

Законодатель устанавливает права и обязанности собственника, которые осуществляются исключительно по его воле.

Эти полномочия могут быть разделены на общие и специальные, а именно, во всех случаях, присущие землевладению и имеющие особые характеристики, в зависимости от определенных условий землепользования.

---

<sup>9</sup> Бондарев В.Ф., Аношина Ю.Ф. Земельная собственность и формы ее экономической реализации / В сборнике: Актуальные вопросы экономических наук Сборник материалов XXII Международной научно-практической конференции. 2017. С. 40-45.

Общие полномочия включают право и обязанность осуществлять определенные действия в отношении земельных участков или воздерживаться от них (самостоятельное управление земельными участками; создание зданий и сооружений в соответствии с установленным порядком и назначением земельных участков; передача земельных участков под застройку). Землевладелец имеет право продать свою земельную долю; право на земельную долю в банке (за исключением неделимых земельных участков); право на предоставление и обмен земельных долей, право на аренду земельных долей и т.д.

Особые полномочия землевладельца определяются тремя группами факторов: особенностями землевладения; особенностями правового статуса землевладельца и другими обстоятельствами.

Государство, отраженное в правовом варианте права собственности на земельный участок и возможные акты субъекта права собственности, обеспечивает правовое регулирование правоотношений права собственности на земельный участок.

Применение земельного законодательства осуществляется на основе форм государственного управления, в функции которого входит организация государственной власти.

Государственное регулирование земельных отношений, основанных на частных и других формах собственности на землю, в различных модификациях характерно для всех современных зарубежных стран. Кроме того, следует отметить, что развитие страны во многом влияет на ужесточение положений о частной собственности на землю, землепользовании.

Право собственности как правовой факт можно рассматривать как законодательное, правовое изменение.

Таким образом, право собственности как правовое основание является основанием для возникновения земельных, гражданских и финансовых отношений.

Имущественные права как начало правовых изменений, характеризуются влиянием на существующие земельно-правовые отношения.

Право собственности, как начало закона, выражается в том, что с появлением права собственности на землю, другие правовые отношения, связанные с землей, прекратились ранее.

## 1.2 Субъекты и объекты права собственности на землю

Закрепляя общее определение объектам земельных отношений, Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) исходит из подразделения таких объектов на землю как природный объект и природный ресурс, на земельные участки, расположенные в пределах территории Российской Федерации, а также части земельных участков (ст.6 ЗК РФ).<sup>10</sup>

Как верно отмечает Галиева Р.Ф. «если «земельные участки» и «части земельных участков» - объекты довольно распространенные и понятные для практических работников, то еще вчера было не вполне ясно, что подразумевал ЗК РФ под объектом «земля как природный объект и природный ресурс», хотя, безусловно, этот термин не является абсолютно новым для законодателя»<sup>11</sup>.

В статьях 9 и 72 Конституции используется понятие «природные ресурсы». В этом случае он не идентифицирует объект со свойством. Природные ресурсы имеют более широкое и значимое применение: они используются в качестве основы для защиты жизни людей, проживающих на соответствующих территориях. В природных ресурсах объекты, которые могут быть объектами отношений атрибутов, могут быть назначены, а не наоборот. Федеральный закон от 10 января 2002 года «Об охране окружающей среды» содержит следующие определения: земля как природный объект-это природная экосистема, природный ландшафт и

<sup>10</sup> "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>11</sup> Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014. С. 37



природные ресурсы - природные ресурсы, которые используются или могут быть использованы для хозяйственной деятельности.

Земельный Кодекс в Российской Федерации по-новому, по сравнению с предыдущим законодательством, определяет земельные участки как объекты земельных отношений. Она является частью земной поверхности (включая ее почвенный слой), границы которой могут быть описаны и сертифицированы в установленном порядке.

В то же время — это определение является менее точным. Это связано с тем, что не всегда понятия «земля» и «земельный участок» являются синонимами. Так земля может быть поверхностью слоя грунта, которую человек никак не огородил. На земельном участке могут быть сгенерированы человеческие объекты (дороги, коммуникации, дренажные системы). Кроме того, нет никакой информации о части пространства, занимаемого воздухом над поверхностью, например, через многолетние насаждения, или о части почвы под поверхностью, где минералы могут лежать на земле. В статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации речь идет о земле, в том числе «как объект недвижимости, права собственности и другие земельные права». Более широкое определение содержится в Федеральном законе от 2 января 2000 года. «В Государственном земельном кадастре»: земля - часть земной поверхности (в том числе поверхностный слой почвы), описание и сертификация ее границ в установленном порядке уполномоченными государственными органами, а также то, что находится над и под поверхностью земельного участка, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации в соответствии с Земельным Кодексом распространяется на поверхностный (почвенный) слой, общие минералы, свежие грунтовые воды, закрытые водоемы, многолетние насаждения, расположенные прямо на нем, если иное не предусмотрено законом<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Гневшева В.А. Земельная собственность // Территория инноваций. 2017. № 1 (5). С. 10-113.

Земельные участки, как объект земельных отношений могут быть разделены на части и неделимы (пункт 2 статьи 6 ЗК РФ). Земельный участок в свое время можно разделить на части, каждая из которых образует отдельный земельный участок. Этот участок, доступный для использования, может быть осуществлен без передачи в другие категории земельных структур, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом. Однако из этого определения трудно понять, какие области делятся на разделяемые или неделимые по объективным критериям (их размер, площадь, расположение, конфигурация, ландшафт и т.д.). Как исключить субъективный подход, если необходимо разделить область на несколько частей.

В настоящее время принцип детального распределения всех земельных участков имеет важное значение для их назначения (статья 7 ЗК РФ). Это означает, что земли Российской Федерации четко разделены на сельскохозяйственные земли; земельные поселения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радио, телевидения, информатики, земли космической деятельности, защиты земель, безопасности и других земель специального назначения.

В Земельном кодексе предусмотрены акты федеральных органов исполнительной власти, акты органов исполнительной власти Российской Федерации и органов местного самоуправления, регулирующие порядок предоставления земельных участков, а также возможность отнесения земельного участка к категории субъектов договора, Правительство Российской Федерации обязано классифицировать отдельные категории земельных участков федерального имущества и передавать их из одной категории в другую. Для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации Земельный Кодекс Российской Федерации предусматривает определенные обязанности, которые включают в себя выделение определенных видов земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного

назначения, принадлежащих муниципальной собственности. Местные органы власти несут ответственность за разделение муниципальных земель, за исключением сельскохозяйственных земель, на несколько категорий и их передачу из одной категории в другую. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, делятся на земли сельскохозяйственного назначения и земли иного назначения. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут классифицировать земли или передавать их из одной категории в другую, в частности для сельскохозяйственных земель, находящихся в частной собственности, а местные органы власти могут выполнять те же функции, что и земли, находящиеся в частной собственности, для других целей.

В соответствии со статьей 5 Земельного Кодекса, участниками земельных отношений являются: граждане Российской Федерации, юридические лица, Российская федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. В то же время эти субъекты права также являются участниками отношений, регулируемых гражданским правом (пункт 1 статьи 2 ГК РФ, пункт 3 статьи 124 ГК РФ, а также статья 125 ГК РФ). Таким образом, права на реальные и другие земли в России могут принадлежать гражданам, юридическим лицам, Российской Федерации и ее субъектам, а также муниципалитетам. В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Конституции этот конституционный принцип предусматривает, что земля может быть частной, государственной, муниципальной и иной форме собственности.

Граждане, относящиеся к субъектам, имеющим право собственности на землю, должны зарегистрировать свои права на законной основе.

Правоспособность гражданина - это его способность обладать гражданскими правами и обязанностями (гражданско-правовая дееспособность). Он считается равным для всех граждан. Правоспособность граждан возникает при рождении и заканчивается смертью (статья 17 Гражданского кодекса). Содержание общей правоспособности гражданина

определяется в статье 18 ГК РФ: право собственности на имущество, которое может принадлежать гражданину; право наследования и волеизъявление в собственность; осуществление предпринимательской и иной деятельности, не запрещенной законом; самостоятельное или совместно с другими гражданами и юридическими лицами создание юридического лица; совершение любых сделок, не противоречащих закону и обязательствам участия; выбор места жительства; научные, литературные и художественные произведения, изобретения и иные интеллектуальные<sup>13</sup>.

Обладая гражданско-правовой правоспособностью, каждый гражданин имеет право на участие в гражданско-правовых отношениях, однако не каждый может воспользоваться этим правом. Иными словами, граждане, обладающие правоспособностью должны самостоятельно и в полном объеме ее осуществлять.

Согласно статье 21 Гражданского кодекса, правоспособностью гражданина является его способность приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязательства и выполнять их (гражданско-правовая дееспособность). Важнейшими элементами содержания правоспособности граждан являются способность самостоятельно заключать сделки и способность самостоятельно нести имущественную ответственность.

В отличие от правоспособности, дееспособность связана с волеизъявлением граждан, которая предполагает достижение определенной степени психологической зрелости. В качестве критерия реализуется способность граждан самостоятельно осуществлять действия по приобретению прав и ответственности в установленном законом возрасте.

Как правило, дееспособность граждан наступает в возрасте совершеннолетия (18 лет). Это правило имеет два исключения, которые допускают достаточную юридическую силу в более раннем возрасте.

---

<sup>13</sup> Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. С. 55

Во-первых, в тех случаях, когда закон допускает вступление в брак до достижения совершеннолетия, в последствие чего, граждане приобретают полную дееспособность после вступления в брак. Когда брак расторгается до достижения совершеннолетия, дееспособность, приобретенная в результате брака, полностью сохраняется.

Во-вторых, в Гражданский кодекс вводится понятие, ранее не применявшееся в Гражданском праве РФ - эмансипация (декларирование полностью дееспособного несовершеннолетнего). Несовершеннолетний, достигший 16-летнего возраста, может быть признан полностью дееспособным с согласия родителей, приемных родителей или опекунов, либо работает по трудовому договору или контракту. Эмансипация, предоставляется органом опеки и попечительства на основании решения суда (статья 27 Гражданского кодекса). После того, как несовершеннолетний объявлен полностью дееспособным, он берет на себя полностью всю ответственность за совершенные им действия, нанесенный им ущерб.

В соответствии со статьей 26 Гражданского кодекса Российской Федерации несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет имеют право осуществлять земельные сделки с письменного согласия родителей, усыновителей или опекунов. В соответствии со статьей 28 Гражданского кодекса Российской Федерации земельные сделки с несовершеннолетними (детьми до 14 лет) могут осуществляться от их имени родителями, приемными родителями или опекунами. Земельные участки, принадлежащие гражданам, признанным судом, могут не принадлежать таким гражданам, которые имеют права попечителей. В случае, если гражданин ограничен в дееспособности судом, он имеет право распоряжаться принадлежащей ему землей только с согласия доверенного лица (см. статью 30 Гражданского кодекса).

Дееспособные граждане самостоятельно осуществляют свои права. Они имеют право приобретать и использовать земельные участки под

строительство, не имеющие прямого отношения к цели строительства, а также распоряжаться земельными участками в соответствии с законом.

Следует отметить, что содержание понятия «гражданин», действующего в рамках Земельного Кодекса Российской Федерации, охватывает граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства. Так, по состоянию на 31 мая 2002 года ФЗ «О гражданстве Российской Федерации» гражданами Российской Федерации являются:

- а) лицо, имеющее гражданство Российской Федерации на дату вступления в силу указанного Федерального закона (т. е. 1 июля 2002 года.);
- б) лицо, получившее гражданство Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом (статья 5)<sup>14</sup>.

Иностраный гражданин - лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и имеющее иностранное гражданство (статья 3). Лицо без гражданства - лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и не имеющее иностранного гражданства (статья 3).

Право иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на владение землей определяется федеральным законом (пункт 2 статьи 5 Федерального закона). Согласно пункту 3 статьи 62 Конституции, пункт 1 статьи 2 Гражданского кодекса предусматривает, что обращение с иностранными гражданами, лицами без гражданства и гражданами иностранных юридических лиц может быть ограничено в некоторых случаях Федеральным законом.

Статус иностранных граждан и лиц без гражданства (лиц без гражданства) Российской Федерации установлен на уровне 25. 07. 2002 федерального закона «о правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» и другие федеральных законов. В соответствии со статьями 2 и 4 Федерального закона иностранные граждане и лица, не имеющие гражданства Российской Федерации, пользуются равными с

---

<sup>14</sup> Гражданское право: Учеб. для вузов. Ч.1/ Под общ. ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. - М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2017. С. 46

гражданами Российской Федерации правами и обязанностями, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом. Здесь речь идет, в первую очередь, об ограничениях на определенные избирательные и трудовые права, о запрете на государственную и муниципальную службу, военную службу, деятельность иностранцев и лиц без гражданства, которая ограничена Федеральным законом. Участие иностранных граждан в определенных жилищных отношениях ограничивается Федеральным законом. Что касается иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, то существуют ограничения в области земельных и смежных гражданских отношений, например, пункт 3 статьи 15, пункт 1 статьи 22 и пункт 3 статьи 15.

Участниками земельных отношений в качестве юридических лиц, которые могут владеть правами на Землю, могут быть как российские, так и зарубежные. Российские юридические лица могут действовать в форме коммерческих или некоммерческих организаций, которые могут быть созданы в соответствии с положениями главы 4 Гражданского кодекса. Иностранные юридические лица - субъекты земельных прав - должны быть установлены в соответствии с законодательством, регулирующим иностранную деятельность. Для отдельных видов юридических лиц федеральный закон устанавливает ограничения на право доступа к определенным земельным участкам, которые будут подробно рассмотрены ниже<sup>15</sup>.

Государство и иные субъекты также связаны не только с земельными правоотношениями, но и с гражданско-правовыми отношениями. В соответствии со статьей 124 Гражданского кодекса Российской Федерации субъекты Российской Федерации (Республики, территории, области, города федерального значения, автономные области, автономные округа), а также городские, сельские поселения и иные муниципальные образования,

---

<sup>15</sup> Гражданское право в 2 т. Учебник: том 2, полутом 2 // под ред. Е.А. Суханова. М., Волтерс Клувер, 2016. С. 39

предусмотренные в Гражданском кодексе, государственные и муниципальные образования, являющиеся субъектами гражданского права, обязаны соблюдать правила, касающиеся участия юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским правом, если иное не предусмотрено законодательством или особенностями таких субъектов.

Напомним, что участие Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальных образований в отношениях, предусмотренных Гражданским кодексом, установлено статьей 125 Гражданского кодекса.

Государственные органы, представляющие Российскую Федерацию и субъекты Российской Федерации, могут посредством своих действий приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, и обязанности, а также действовать в суде в пределах своей компетенции, определяя статус этих органов.

Органы местного самоуправления могут действовать от имени муниципалитетов в пределах своей компетенции, приобретать и осуществлять эти права и обязанности, которые определяются актами, определяющими статус этих органов<sup>16</sup>.

В случаях, предусмотренных Федеральным законом, Указом Президента Российской Федерации и Постановлениями Правительства Российской Федерации, субъектами земельного права могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Согласно статье 5 Земельного Кодекса РФ участниками земельных правоотношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. В то же время эти субъекты права являются также участниками отношений, регулируемых гражданским правом (пункт 1 статьи 2 Гражданского кодекса, пункты 3 статьи 124, 125 Гражданского кодекса).

---

<sup>16</sup> Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева. - М.: ТК Велби, 2014. С. 30



Таким образом, вещные и иные права на земельные участки в России могут принадлежать гражданам, юридическим лицам, государству (Федерации и ее субъектам), а также муниципалитетам. Это соответствует конституционному принципу, согласно пункту 2 статьи 9 Конституции, земля может быть частной, государственной, муниципальной и другой формой собственности.

### **1.3 Формы права собственности на землю**

Земля и другие природные ресурсы могут принадлежать частным, государственным, муниципальным и другим формам собственности (пункт 2 статьи 9 Конституции).

Рассматривая содержание каждой формы земельной собственности как отдельной правовой категории, необходимо выделить следующее.

Согласно закону, государственной собственностью является земля, которая не принадлежит гражданам, юридическим лицам или муниципальным образованиям (ст. 16 ЗК РФ).

Государственная земельная собственность существует в двух видах: в пределах Федерации и субъекте Российской Федерации. В статье 18 ЗК РФ говорится о том, что земли, которые входят в собственность Субъектов РФ признаются таковыми согласно федеральным законам.

Следует отметить, что деление государственной собственности на землю (федеральную собственность) Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальная собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом (закон был принят 17 июля 2001 года и вступил в силу через шесть месяцев после его официального опубликования). Этот федеральный закон определяет следующую процедуру разграничения государственной собственности на землю. Специально уполномоченные федеральные органы исполнительной власти по имущественным

отношениям совместно с другими федеральными органами исполнительной власти готовят перечень земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. В перечне учитывается ссылка на земельную базу в той или иной форме, которая предусмотрена федеральным законом об имуществе.

В основу земельного кадастра Российской Федерации входят:

1) земельные участки лесного фонда, в частности земли, охраняемые природной территорией федерального значения, федеральное имущество по водоснабжению земель, обороне и охране земель;

2) сельскохозяйственные земли, земельные поселения, промышленность, транспорт, связь, радио, телевидение, информатика, космос и безопасность, энергетика и другие виды использования, земельные и водные ресурсы, если эти земли не перемещаются, находятся в федеральной собственности:

- Земельные участки предоставляются органам государственной власти Российской Федерации, ее территориальным органам, а также государственным унитарным предприятиям, государственным учреждениям, другим некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти Российской Федерации;

- Приватизация земельных участков в этих странах до приватизации недвижимого имущества Российской Федерации.

3) зарезервированные земли, если они находятся в федеральной собственности на недвижимое имущество, или перед приватизацией недвижимого имущества, принадлежащего Российской Федерации.

Составление этих перечней и утверждение их государственными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Умеренко Ю.А. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена: обзор основных изменений земельного законодательства // Юрист. 2015. № 15. С. 40-45.

Право собственности на землю в Российской Федерации, субъекте Российской Федерации и городе возникает в момент государственной регистрации права собственности на землю.

Основанием для государственной регистрации права собственности на землю в Российской Федерации, субъекте Российской Федерации и городе является акт Правительства Российской Федерации «Об утверждении земельного кадастра», в котором земельная собственность подлежит государственной регистрацией права собственности на землю.

Спор между Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, городом о делимитации государственной границы участка, должен быть урегулирован заинтересованными сторонами с использованием процедуры медиации. В случае невыполнения согласованного решения спор о делимитации государственной собственности на землю решается в суде. Вступившее в силу решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности на оспариваемый земельный участок.

В настоящее время земля также может иметь статус федеральной собственности, что в свою очередь установлено положениями Земельного кодекса, а именно ч.1 ст. 17 Земельного кодекса устанавливает, что Российская Федерация имеет право собственности на федеральную землю.

Государственные земли предназначены для постоянного использования, аренды или бесплатного использования срочных вкладов государственными предприятиями и учреждениями.

В собственности субъектов Российской Федерации, в соответствии с федеральным законом может находиться земля, приобретенная субъектом Российской Федерации в соответствии с гражданским законодательством. Право собственности субъектов Российской Федерации также возникает на земельном участке, которое относится к:

- 1) недвижимому имуществу, принадлежащему субъекту Российской Федерации;

2) предоставленные государственным органам субъектов Российской Федерации, государственным унитарным предприятиям и государственным органам, созданными органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) земельным участкам особо охраняемой региональной стоимости, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «о землях лесного фонда», земельные участки водного фонда, занимаемые водными объектами, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, земельные участки фонда перераспределения земель;

4) приватизированному земельному участку находящемуся в собственности субъектов Российской Федерации до приватизации<sup>18</sup>.

Муниципальная собственность, находящаяся на этих землях, признается федеральным законом и законодательством Российской Федерации. Таким образом, в субъектах Российской Федерации - субъектах федерального значения городов Москвы и Санкт-Петербурга не передаются объекты государственной собственности на городские земли.

В соответствии с законодательством Российской Федерации: п. 4 статьи 19 Административного трибунала Российской Федерации. Муниципальная собственность имеет право передавать из имущества города Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность земельные участки по данным дисциплинам Российской Федерации. Муниципалитет может получить право собственности на землю по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Право на муниципальную собственность возникает для таких объектов, как:

---

<sup>18</sup> Романов В. И., Мустакимов Н. С. Право частной собственности и иные виды прав на землю: учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России. Йошкар-Ола, 2010. С. 25

1) земли, предназначенные для сохранения природной ценности водного фонда земли, занимаемой коммунальной собственностью отдельных водных объектов;

2) сельскохозяйственные земли, земли населенных пунктов, промышленные земли, транспорт, связь, радио, телевидение, информация, энергетика и другие цели: охрана земель, рекреация и историко-культурное использование: земельные и водные фонды, если земли этих стран являются недвижимостью, земли этих стран являются недвижимостью.

3) земельные резервы в пределах границ муниципального образования, если они не принадлежат государству, или приватизированная недвижимость, которая находится в государственной собственности на приватизацию<sup>19</sup>.

В целях градостроительства, Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает возможность свободного отчуждения государственной земли в городскую собственность, в том числе за пределы ее границ (пункт 3 статьи 19 Земельного кодекса Российской Федерации).

Информация о земельном участке, включенном в Земельный кадастр и относящемся соответственно к субъектам Российской Федерации, Российской Федерации и городам, имеющим право собственности, регистрируется в Государственном земельном кадастре.

Установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью является исключительной ответственностью представителей органов местного самоуправления.

В соответствии с Федеральным законом от 12 августа 1995 года "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" муниципальные земли и другие природные ресурсы включаются в муниципальную собственность в дополнение к перечисленному в законе имуществу. Местные органы власти и законодательство Российской

---

<sup>19</sup> Романов В. И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления // Марийский юридический вестник. Йошкар-Ола, 2005. Вып. 4. С. 123-131.

Федерации и муниципальных образований предусматривают право непосредственных резидентов представлять владельцев городской собственности.

В соответствии с этим законом местные органы власти могут устанавливать условия землепользования в пределах муниципалитета в соответствии с интересами жителей.

Отдельные водные объекты, принадлежащие городским и сельским поселениям, а также другим городам, также считаются муниципальной собственностью. Эти объекты предназначены только для муниципальных нужд.

Разграничение между Российской Федерацией, её субъектами и муниципальными образованиями собственности на землю до сих пор не завершено. На современном этапе существует большое количество земельных участков право собственности на которое не разграничено. Неразграниченная государственная собственность на землю – земли, записи о регистрации права не внесены в ЕГРП. Поскольку институт бесхозяйности участков не может быть применим к земельным отношениям сформировалась категория земельных участков, которые находятся в неразграниченной государственной собственности. Таким образом, под неразграниченной государственной собственностью на землю следует понимать такие земли сведения о регистрации права собственности на о которых не внесены в ЕГРП. В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 03.07.2016 N 334-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" распоряжение земельными участками государственная собственность на которые не разграничена осуществляется как исполнительными органами государственной власти, так и органами местного самоуправления. Распоряжение вышеуказанными участками осуществляется посредством заключения в их отношении договоров аренды, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель, а также посредством выдачи

разрешения на использование земель и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с земельным законодательством.<sup>20</sup>

Согласно п. 2 статьи 3.3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»<sup>21</sup> предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

1) Органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

2) органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения

3) органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района

4) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;

В Конституции Российской Федерации говорится, что «граждане и их объединения имеют право владеть землей, находящейся в частной собственности» (пункт 1 статьи 36).

Собственность граждан и юридических лиц (частная собственность) - земля, приобретенная гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

---

<sup>20</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 N 334-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 2016. N 27 (часть II). Ст. 4267.

<sup>21</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

Ограничения на функционирование частной собственности на землю в России определяются субъектом, состоящим из лиц, наделенных земельным законодательством, позволяющим приобретать землю для личной или коммерческой деятельности.

Список лиц, имеющих право на получение частной собственности на землю, также был установлен Указом Президента Российской Федерации "О гарантиях владения этими земельными участками при приобретении этих объектов от 16 мая 1997 года № 485.

Он предусматривает право на получение права собственности на земельные участки, которые ранее приватизировались зданиями, сооружениями, строящимися в жилых помещениях, в основном физическими и юридическими лицами - владельцами этих объектов. В этом случае объектом продажи является земельный участок (доля земельного участка), ранее выделенный землевладельцу на праве постоянного пользования, пожизненное наследование имущества или фиксированный срок пользования, в том числе арендная плата.

При отсутствии документов, подтверждающих указанное право, земельный участок на фактической границе, предусмотренной для функционирования приватизированного предприятия - на дату утверждения плана приватизации, на основании незавершенного строительства объекта - на ввод в эксплуатацию объекта права собственности.

В собственности граждан и юридических лиц кроме земельных участков могут быть отдельные водоемы (закрытые водоемы) - маломасштабные и неликвидные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водоемами. Предельные размеры отдельных водных объектов определяются земельным законодательством Российской Федерации.

Деревья и кустарники, расположенные на земле, являются собственностью граждан или юридических лиц, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом.



Владение, использование и утилизация этой растительности осуществляется собственниками в соответствии с требованиями лесного и растительного законодательства.

В Конституции вышеуказанные объекты назвали безымянными, «другими». Это правильно. Не можем согласиться с отдельными авторами, которые считают, что ссылка на «другие формы собственности» является результатом непонимания и может служить основой для чисто спекулятивного политического и экономического строительства, не имеющего реального правового значения.<sup>22</sup> Данное утверждение не может рассматриваться в качестве верного, поскольку установление в Конституции РФ формулировки «другие формы собственности» во многом отражает политические и экономические реалии общества. Экономика развивается в связи с чем в будущем могут появиться новые формы собственности.

В настоящее время в регионах имеются граждане признающие право собственности на землю казачьего общества, традиционную по своему характеру территориальную собственность, используемую малочисленными народами Севера. «Личное» имущество как частная собственность в литературе давно практикуется. И совместное имущество, которое признано законодательством и Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Граждане и юридические лица могут пользоваться земельными правами как индивидуально, так и совместно.

В случае индивидуального владения землей все права и обязанности сосредоточены у одного лица - физическом или юридическом.

Каким образом в законодательстве понимаются права на общую собственность и какие виды таких прав существуют?

Статья 244 Гражданского кодекса гласит: "имущество, принадлежащее более чем двум лицам, является общей собственностью. Права на общую собственность могут возникать в соответствии с требованиями собственника

---

<sup>22</sup> Плешанова О. Право собственности граждан// ЭЖ-Юрист. 2015. N 39. С. 33.

или закона. Например, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, право совместной собственности на земельный участок принадлежит членам совхоза, супругам, если они приобрели этот земельный участок в период брака.

Земельный участок может находиться в общем владении с правом собственности или без определения доли каждого собственника в определении таких акций (право совместного владения).

Право собственности, пользования и распоряжения земельными участками, находящимися в совместном владении, осуществляется по соглашению всех собственников (Гражданский кодекс Российской Федерации. 246, 247, 253).

Таким образом, имущество делится на движимое и недвижимое. В свою очередь, недвижимость делится на государственную, муниципальную и частную собственность.

Для того, чтобы стать полноправным собственником земельного участка, необходимо иметь соответствующие документы на земельный участок, а именно зарегистрировать его в соответствующем органе государственной регистрации имущественных прав.

В соответствии с действующим законодательством физическое лицо имеет право осуществлять на свое усмотрение по отношению к принадлежащему ему имуществу, любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

## **ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ**

### **2.1 Осуществление права собственности на землю**

Осуществление права собственности на землю возможно путем предоставления права собственности на землю в наследство на протяжении всей жизни, а право собственности является подлинным правом, подлежащим государственной регистрации.

В отличие от права собственности на землю, право на пожизненное наследование земли ограничено по своему охвату, так как в случае пожизненного наследования отчуждение права собственности на землю не допускается, за исключением случаев передачи права наследования земли.

Действующее законодательство предусматривает, что граждане имеют право на пожизненное наследование на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, на основании Земельного кодекса РФ.

Гражданин, который имеет пожизненное право наследования (землевладельца), обладает правом собственности и правом пользования земельным участком наследования. Таким образом, унаследовав земельный участок, который ранее принадлежал наследодателю по пожизненному праву наследования, его наследники имеют право осуществлять только право собственности и права пользования, что в целом осложнит участие соответствующего земельного участка в наследстве.

Если земельный участок был предоставлен до введения в действие положений Земельного кодекса Российской Федерации о праве на пожизненное наследство, то гражданин, владеющий таким земельным участком, имеет право зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, когда в соответствии с Федеральным законом такие земельные участки не могут быть предоставлены в частную собственность. С момента государственной

регистрации права собственности граждан на такие земельные участки пожизненное право наследования прекращается.

С учетом вышеизложенного можно сделать вывод о том, что законодатель, хотя и не установил четкого срока для пожизненного продления права наследования на право собственности на землю, тем не менее создал правовую базу, в которой земельный участок принадлежит им.

В аналитическом случае ограничение полномочий исполнителя на совершение сделки осуществляется не договором, а совокупностью односторонних сделок (распоряжение и согласие исполнителя), однако в целом содержание рассматриваемой теоретической ситуации с гражданско-правовой волей, как правило, неизвестно внешнему миру. Ограничение полномочий исполнителя может быть принято к сведению другой стороной, если оно отражено в свидетельстве о доверенности исполнителя, удостоверенном нотариусом в соответствии с Гражданским кодексом. Если в завещании содержатся инструкции по управлению правопреемством, но исполнителю не назначено, или исполнителю не запрещено входить в доверительный договор, то рекомендуется, чтобы ограничения и инструкции, установленные завещанием, были воспроизведены в доверительном договоре. Для третьих лиц полномочия лица действовать в качестве доверительного управляющего следуют из договора доверительного управления. Факт учреждения доверительного управления в отношении недвижимости сегодня можно отразить в ЕГРН (а в отношении общества с ограниченной ответственностью - в ЕГРЮЛ), но это не охватит указанные наследодателем ограничения полностью.

Право пользования земельным участком как общее правило, собственник имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

В той мере, в какой это разрешено законом, право собственности, пользования и распоряжения земельными и другими природными ресурсами должно свободно осуществляться собственником при условии, что это не

наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Лицо, владеющее земельным участком, имеет право осуществить все действия, не запрещенные законом, а именно: продать, отдать, заложить, сдать в аренду или иным образом распорядиться им, если земельный участок на законных основаниях не исключает обращения или ограничения в обращении.

Владельцы могут иметь другие ограничения на использование земли. Таким образом, закон предусматривает исключительное использование земель, в том числе сельскохозяйственных земель, использование которых в иных целях не допускается.

Помимо собственников, есть и другие пользователи земли, которые владеют и пользуются правом постоянного пользования земельным участком, в безвозмездном праве пользования, пожизненном наследовании имущества.

В случаях, не являющихся владельцами земельных участков, право собственности и право пользования земельными участками, принадлежащими им, осуществляется в соответствии с законом или в пределах, согласованных с собственником.

Также следует обратить внимание на право пользования землевладельцами зданиями, сооружениями или другой недвижимостью, находящимися на земельном участке, принадлежащем другому лицу. Такие собственники имеют право пользоваться земельными участками, предоставленными для пользования данной собственностью.

При передаче права собственности на недвижимое имущество, находящееся на чужом земельном участке другому лицу, он получает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в той же степени, что и бывший владелец недвижимого имущества.

Кроме того, собственник зданий, сооружений, имеет право пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут). Как правило,

это необходимо для организации проезда, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, а также для других нужд собственника недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.<sup>23</sup>

Также следует отметить, что фактическое пользование земельным участком имеет значение и для приобретения данного участка в собственность, если гражданин, не являющийся собственником участка, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий им как своим собственным в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на него в силу приобретательной давности.

Также установлены и предельные размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства. Подобные нормативы устанавливаются органами местного самоуправления.

При этом установлено, что максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта РФ, но не более чем в пять раз, что, однако не распространяется на Дальневосточный федеральный округ.

По общему правилу владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Это правило также применяется к земельным участкам. Поэтому, если земельный участок находится в собственности нескольких собственников, то использование такого участка должно осуществляться по соглашению между ними. Только при отсутствии общего согласия совладельцев или спора

---

<sup>23</sup> Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. С. 52

между ними необходимо установить порядок использования земельного участка в суде.

Бессрочное пользование земельным участком - это ограниченное имущество право, предоставляемое его правообладателю на владение и пользование земельным участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и законами о предоставлении права пользования земельным участком.

Анализ концепции и сущности данного термина земельного права особенно актуален в связи с тенденцией дальнейшего совершенствования земельного законодательства, которая заключается в желании законодателей завершить процесс перерегистрации прав.

Правом на использование земельных участков в соответствии с их целевым назначением наделены землепользователи, на которых, в свою очередь, возложена обязанность соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиак проводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.<sup>24</sup>

Землепользователь вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого

---

<sup>24</sup> Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. С. 52

недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. При соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного сооружения;

- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебная практика исходит из того, что для признания права собственности на объект недвижимого имущества на земельном участке, предоставленном в постоянное (бессрочное) пользование, необходимо установить, соблюдены ли при возведении самовольной постройки градостроительные нормы и правила, а также нормы земельного законодательства, в частности, соответствует ли объект целевому назначению земельного участка.

Тем не менее, одной из особенностей права постоянного (бессрочного) пользования является его необоротоспособность: землевладельцы, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не могут распоряжаться ими, в т.ч. передавать их в аренду или безвозмездное срочное пользование даже при наличии согласия на это собственника земельного участка (для них возможен только отказ от данного права), за исключением случаев заключения соглашения об установлении



сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину<sup>25</sup>.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком должно быть сохранено без установления какого-либо срока, на которое оно сохраняется, и без изменения его содержания. Однако оно не должно возникать в будущем.

Оформление в собственность граждан, некоммерческих организаций, созданных до дня вступления в силу указанного Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, организаций, при которых до дня вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками, гаражных потребительских кооперативов земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, в установленных земельным законодательством случаях, а также переоформление прав на земельные участки, предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование государственным или муниципальным унитарным предприятиям сроком не ограничивается, в связи с чем имеются основания полагать, что данное вещное право на земельные участки еще будет существовать продолжительное время.

Постоянного (бессрочного) пользования может быть прекращено в добровольном порядке путем подачи землевладельцем заявления об отказе от права с приложением документов в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков (для граждан - копии документа, удостоверяющего личность; для юридических лиц и государственных и муниципальных предприятий - документ, подтверждающий согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от

---

<sup>25</sup> Коровкина Е.К. Проблемы признания права собственности на нежилое помещение при банкротстве застройщика // Юстиция. 2017. N 1. С. 65

имени учредителя органа на отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком), иные основания прекращения права могут быть установлены законодательством РФ.

Следует отметить, что рассматриваемое ограничение оборотоспособности также имеет специфическую связь с правовым режимом земельного участка, поскольку применяется в случае использования земельных участков с нарушением установленных законодательством требований и имеет целью устранить препятствия к использованию земельного участка в соответствии с установленным правовым режимом. Однако неопределенность в решении вопроса об отнесении земельных участков к ограниченным в обороте по такому правовому основанию существенным образом нивелирует значение этой нормы в эколого-правовом механизме.

Как следует из анализа норм специальных законов, земли могут быть загрязнены химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами; нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и микроорганизмами.

Таким образом, в рассматриваемой норме не учитываются случаи загрязнения земель иными веществами (например, химическими веществами или нефтепродуктами).

## **2.2 Ограничения права собственности на землю**

При ограничении оборотоспособности земельных участков должны учитываться все формы загрязнения земель, которым существующее законодательство придает юридическое значение.

В этой связи было бы целесообразно включить все формы загрязнения, а также специальные положения, касающиеся обращения с отходами, охраны земель и т.д.

Ограничение оборота земель, как гарантия выполнения восстановительных функций по охране земель должно быть установлено на стадии обязательства по проведению мероприятий по мелиорации земель. В этом случае ограничение оборота земельных участков должно гарантировать своевременное выполнение мер по ликвидации последствий загрязнения земель, приведение их в состояние, пригодное для использования в соответствии с целевым назначением и допустимым использованием, а также своевременное использование земельных участков.

В целях обеспечения определенности в решении вопроса об отнесении земельных участков к ограниченным в обороте следует определить порядок подтверждения признания земельных участков ограниченными в обороте по указанному правовому основанию при отсутствии решения о консервации. Таким основанием может являться заключение об оценке состояния земель и их дальнейшем использовании, подготовленное органами, осуществляющими государственный земельный надзор, с учетом данных государственного мониторинга земель, результатов проведения проверок в рамках осуществления земельного надзора, результатов административного обследования объектов земельных отношений. В целях информационного обеспечения ограничения оборотоспособности земельных участков целесообразно указывать наличие ограничений оборота земельных участков (в том числе в связи с консервацией) в качестве дополнительных сведений в ЕГРН о земельном участке. В таком случае документальным подтверждением принадлежности земельного участка к участкам, ограниченным в обороте, будет являться выписка из ЕГРН, содержащая информацию об ограничении земельного участка в обороте.<sup>26</sup>

При разрешении споров по поводу приватизации земельных участков следует исходить из того, что объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке, в процессе эксплуатации которого образуются отходы

---

<sup>26</sup> Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. С. 52

производства, не должны рассматриваться в качестве безусловной основы для классификации земельных участков как ограниченных по обороту.

Экспроприация, как способ ограничения права собственности на землю. С теоретической и формальной правовой точки зрения нецелесообразно, чтобы государственные органы имели право нарушать конституционные права того или иного лица в любых целях, независимо от этих целей, какими бы особыми ни были обстоятельства.

Конституция Российской Федерации не предусматривает возможных нарушений прав человека, в частности конституционных прав, которые государство может нарушить. Конституция Российской Федерации не содержит снисходительности к таким нарушениям. Она говорит о возможности ограничения прав, а затем просто на основе оснований и обстоятельств, изложенных в самой Конституции. Различные законодательные решения противоречат сути верховенства права и подрывают основы гражданского общества.

Правовое определение экспроприации закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации. Таким образом, в случае стихийных бедствий, несчастных случаев, эпидемий, эпизоотии и других обстоятельств особого характера, в интересах общества имущество, определяемое государственным органом, может быть оспорено в суде в порядке и на условиях, установленных законом от собственника, с оценкой стоимости имущества, подлежащего уплате в счет компенсации, взимаемой с собственника. Имущество лица было экспроприровано, имеет право в случае расторжения иска в связи с иском, требующим возвращения в суд его остатков имущества.

Изначально следует отметить, что почти все граждане считают, что существует два типа заявлений. Точнее, экспроприация земли и временная оккупация земли.

Различия между этими земельными правовыми системами минимальны. Оба эти ограничения возникают в аналогичных

обстоятельствах, которые, как правило, носят временный характер и, как представляется, определяются одним и тем же государственным органом.

Справедливости ради отметим, что это мнение не разделяют все гражданские ученые, обоснованно указывая на то, что это возможно законодателям в данном случае и не означает расторжения имущественных прав на основании их временной собственности.

Дело в том, что после тщательного изучения выяснилось, что из-за возможности, предусмотренной Гражданским кодексом, требовать от собственников реституции сохраненного в натуре имущества, в случае его прекращения, вызванного экспроприацией, и, следовательно, обязательства госорганов по возврату собственникам имущества временно конфисковать их, очевидно, что ходатайство о покупке является, как правило, лишь временным ограничением права собственности и не всегда - основанием для его прекращения. Однако в литературе существуют различные позиции.

На наш взгляд, это мнение неверно. Если владелец имущества, вызванного экспроприацией, больше не является таковым, то, как он может требовать возвращения своего имущества после того, как основания для экспроприации исчезли? В конце концов, между ним и государством не было никаких договорных отношений.

Кроме того, можно предположить, что в случае частых заявок, вернуть вещи по причине падения на место заявки очень сложно. Например, с прекращением эпизоотии невозможно вернуть зараженных коров. В случае с землей очень, очень часто можно вернуть ее, когда возникнет ситуация с экспроприацией.

Однако наличие исключения, когда возврат имущества невозможен даже при очень частых исключениях, не должно изменять правила, согласно которым экспроприация временно подлежит возврату.

Именно временный характер реквизиции существенно отличает ее от изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, и именно неокончателностью лишения права собственности вызваны

различия в основаниях, порядке проведения этих юридических процедур, порядке возмещения убытков.

Существенные различия в экспроприации этих двух нормативно-правовых актов позволяют сделать вывод о том, что несмотря на то, что законодатель урегулировал, хотя и одно и то же название, однако различную сферу охвата отношений.

Разница, указанная автором, сводится к двум правовым фактам. Первое: возможность возврата конфискованного имущества в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Это различие не делает экспроприацию другой науки гражданского и земельного права.

Второе отличие: автовладельцы могут возместить только стоимость изъятых объектов недвижимости, что говорит о потерях в ЛНР РФ. Это различие также легко объяснить. Что касается потерь, то было сказано, что возврат земельного участка сам по себе не компенсирует эти потери, а собственник, очевидно, несет ответственность за последний связанный с невозможностью использования земельного участка.

Поскольку в случае невозможности возврата, изъятие имущества у собственника позволяет требовать от собственника возмещения расходов на имущество, собственник также возместит причиненный ущерб, а прекращение его обязательств перед третьими лицами по данному предмету является дальнейшим.

В законе говорится о возможности возвращения собственнику земли цены или предоставления ему Земли равной стоимости именно потому, что отношения с ним будут подлежать гражданскому законодательству, поскольку порядок возмещения убытков в РФ не регламентирован, акцент сделан на других правах собственника земли, если происходит безвозвратный арест, если имущество (земля) будет возвращено

собственнику, нет оснований требовать уплаты его стоимости, и вы можете требовать возмещения убытков.<sup>27</sup>

Итак, основаниями для реквизиции названы: стихийное бедствие, авария, эпидемия, эпизоотия.

Такие законодательные решения вряд ли можно считать правильными и соответствуют требованиям Конституции Российской Федерации. Напротив, перечень оснований для ограничения гражданских прав, предусмотренных Конституцией, является исчерпывающим.

Авторы учебника по гражданскому праву также не верят в правильность выбранного подхода, так как никто не может предвидеть все возможные исключительные обстоятельства жизни, но в любом случае должен действовать незамедлительно, что делает невозможным осуществление всей процедуры, которой следуют государственные и муниципальные потребности оккупированных земель.

Соблюдение всего процесса действительно невозможно, в определенный момент возможно давление, но это, на наш взгляд, не позволяет нам оставить список оснований для подачи заявки открытым. Другое решение существенно повлияет на права землевладельцев.

Кажется, что это общественный интерес, и это будет понятие, которое, с одной стороны, сочетает в себе все основания для экспроприации, а с другой - солидарность (которая является главным сходством) экспроприации с экспроприацией земель для государственных и муниципальных нужд.

В качестве основы экспроприации выступает защита жизненно важных интересов общества и государства от угроз, связанных с особыми обстоятельствами.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Коровкина Е.К. Проблемы признания права собственности на нежилое помещение при банкротстве застройщика // Юстиция. 2017. N 1. С. 65

<sup>28</sup> Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. С. 52

Если мы вспомним основания для изъятия земельного участка в целях удовлетворения государственных и муниципальных нужд, то обнаружится очевидное сходство оснований изъятия.

В принципе, ЛНР Российской Федерации содержит еще одну отдельную ситуацию экспроприации, указывающую на чрезвычайное положение и военное положение, и, по сути, только земельные участки используются для целей обороны и обеспечения национальной безопасности.

Экспроприация должна пониматься как временное ограничение права собственности, а не как прекращение его прав, и, следовательно, права граждан на самом деле не нарушаются.

Многие авторы отмечают нерешенные вопросы, по которым власти должны проводить экспроприацию земель.

Этот закон, как правило, касается только уполномоченных исполнительных органов, которые более расплывчато определены. Конечно, административную процедуру принятия решения о экспроприации легко объяснить, так как особые обстоятельства требуют оперативного реагирования, поэтому процедурные аспекты здесь максимально ограничены. Однако очень важно не допустить чрезмерного нарушения прав граждан и юридических лиц. Очевидно, что законодатель желает дальнейшего развития правовых положений этого органа, что приводит к молчанию органа, принимающего решение о экспроприации.

В целом, что касается порядка изъятия земельных участков в порядке экспроприации, то почти все исследователи отмечают, что нет специального закона, который бы регулировал экспроприацию земельных участков. Хотелось бы надеяться, что такой закон будет принят в будущем и будет регулировать особенности экспроприации земель.

Документ, выданный владельцем заявки. Отметим, что имущество было экспроприровано лицом, называемым собственником, а не бывшим собственником и так далее. Это еще раз доказывает действительность



заклучения о том, что право собственности на экспроприацию не прекращается.

В процессе стратегического планирования не обошлось без нарушений со стороны участников, которые разрабатывают и реализуют стратегические документы. Гражданские служащие учреждений, отвечающие за разработку стратегических документов или осуществление содержащихся в них мероприятий, несут ответственность за нарушения, совершенные в рамках правовых актов управления. Однако общий подход к дифференциации дисциплинарных правонарушений пока не определен, а конкретные правонарушения в области стратегического планирования еще не определены.

Исходя из вышеизложенного, важно проанализировать особенности применения дисциплинарной ответственности в сфере стратегического планирования за нарушение законодательства и предложить пути совершенствования.

Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством об ответственности руководителей органов исполнительной власти по дисциплинарной ответственности, иными правовыми и нормативными правовыми актами, а также субъектами Российской Федерации.

Необходимость регулятивной интеграции классификаций проступков очевидна: практика введения необоснованных и суровых наказаний за несущественные деяния будет сокращена, и в целом будет облегчена работа государственных органов по назначению дисциплинарной ответственности. В области стратегического планирования внедрение такого подхода является приоритетным: наличие нормативной дисциплинарной ответственности за игнорирование государственных приоритетов, невыполнение стратегических целей и задач, неправильное развитие стратегий, планов, программ, будет способствовать реализации стратегического плана.

В связи с этим предлагается разработать методические рекомендации по разграничению правонарушений в области стратегического планирования и применения дисциплинарных взысканий к ним в федеральных органах исполнительной власти по выполнению разработки и реализации документов стратегического планирования (далее-методические рекомендации), утвержденные приказом Минэкономразвития России. Развитие должно осуществляться совместно с соответствующими государственными органами.<sup>29</sup>

Возможна поэтапная реализация методических рекомендаций: тестовый период должен проводиться в Министерстве экономического развития Российской Федерации, представлять интересы девелоперов и ответственных координационных органов в сфере стратегического планирования; кроме того, реализация методических рекомендаций может осуществляться в деятельности федеральных органов исполнительной власти, которые являются ответственными разработчиками стратегических документов, а затем - в деятельности других участников системы реализации отраслевого стратегического планирования на федеральном уровне.

Однако ни на правовом уровне, ни на уровне подчиненности требования к деталям такого документа не установлены.

К сожалению, законодатели с большой осторожностью определили порядок возмещения заявленных убытков. Как в случае возврата имущества, так и в случае невозможности возвращения. Нельзя согласиться с мнением некоторых ученых, признающих обоснованность такого подхода со ссылкой на чрезвычайную ситуацию.

Срочность ситуации не означает, что невозможно предвидеть процедуру восстановления и сумму потерь.

---

<sup>29</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.03.2016 по делу N А27-8854/2013 // КонсультантПлюс.2018

Необходимо признать в качестве положительного момента предоставленную законодателем возможность для собственников оспорить стоимость экспроприации имущества в суде.

Что делать с уже выплаченной компенсацией в случае реституции экспроприированного имущества и исчезновения базы экспроприации? Так как законом предусмотрено только в том случае, если экспроприированный сайт не может быть возвращен владельцу рыночной стоимости сайта или другого эквивалентного сайта, то оплата не может быть произведена. Денежная сумма по возмещению убытков собственнику ни в коем случае не будет необоснованной для обогащения. Попутно отметим, что по закону, очевидно, если сумма экспроприированного имущества была выплачена и имущество впоследствии возвращено владельцу, то его стоимость в будущем должна быть возвращена в соответствии с несправедливыми правилами обогащения. Проблема заключается в процедурах возмещения ущерба. Поскольку на него не распространяются какие-либо отдельные документы, представляется необходимым использовать общие нормы гражданского права и положения ЛНР Российской Федерации.

Таким образом, в аккредитиве Российской Федерации предусмотрено возмещение убытков землевладельцу в случае ограничения прав землевладельца. В связи с тем, что перечень ограничений на права на землю носит открытый характер и предусматривает, что иные ограничения на права на Землю могут быть предусмотрены специальным положением ЗК РФ и Федеральным законом, и, как указывалось ранее, экспроприация является таким ограничением, необходимо применять порядок возмещения.

Таким образом, следует считать, что при невозможности возврата земельного участка убытки, причиненные собственнику земельного участка в случае невозможности его возврата, войдут в оценку стоимости земельного участка. И таким образом будут либо выплачены в качестве компенсации за земельный участок, либо включены в стоимость земельного участка, предоставляемого взамен изымаемого.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный в работе анализ права собственности на землю позволяет сделать вывод о том, что несмотря на то что земельная реформа проводится уже более двух десятилетий, земельное законодательство все еще нуждается в реформировании. Основным проблемным вопросом в системе земельного права является право собственности на землю, что во многом объясняется существом понятия собственности и его значением. Так, собственность - это отношения между людьми и имуществом, экономические отношения, социальные отношения, связанные с присвоением и использованием земельных участков определёнными социальными группами людей. Право, связанное с собственностью, является одной из основ жизни людей, поскольку в значительной степени определяет основы и возможности социального развития, его модернизации, удовлетворения потребностей общества, прав и интересов людей.

Право собственности на землю является собой одно из важнейших прав собственности. Владелец имеет право распоряжаться принадлежащим ему имуществом абсолютно и исходя из своих интересов, что является одной из наиболее характерных особенностей этого права. Субъектом права собственности является гражданин, который может действовать в различных юридических качествах: физического лица, индивидуального предпринимателя, юридического лица. Для того, чтобы стать полноправным собственником земельного участка, необходимо иметь соответствующие документы на земельный участок, а именно зарегистрировать его в соответствующем органе государственной регистрации имущественных прав.

Наиболее актуальной проблемой в сфере права собственности на землю является недостаточная регламентация понятия «земля», которая заключается в том, что в действующем законодательстве существует «многоаспектная» неопределенность в отношении использования понятия

«земля» (в качестве объекта земельных отношений и, следовательно, объекта права собственности на землю), приводящая к нарушению статьи 6 Земельного Кодекса.

Для разрешения данной проблемы представляется необходимым внести соответствующие изменения в законодательства, а именно закрепить понятие «земля» для того, чтобы устранить возможные нарушения в сфере права собственности на землю.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г. // Собрание законодательства РФ. 2018. № 4. Ст. 445.
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Федеральный закон от 03.07.2016 N 334-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 2016. N 27 (часть II). Ст. 4267.
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 N 78-ФЗ (с изм. и доп.) / Информационно-справочная система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. Дата обращения: 13.04.2019 г.
6. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

### Научная и учебная литература

7. Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 34.
8. Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред.: Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. М.: Проспект, 2014. С. 46

9. Аношина Ю.Ф. Земельная собственность в РФ: характеристика ее форм на современном этапе развития // Экономика и предпринимательство. 2014. № 6 (47). С. 157-161.
10. Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014. С. 37
11. Бондарев В.Ф., Аношина Ю.Ф. Земельная собственность и формы ее экономической реализации / В сборнике: Актуальные вопросы экономических наук Сборник материалов XXII Международной научно-практической конференции. 2017. С. 40-45.
12. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. С. 52
13. Гневшева В.А. Земельная собственность // Территория инноваций. 2017. № 1 (5). С. 10-113.
14. Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. С. 55
15. Гражданское право: Учеб. для вузов. Ч.1/ Под общ. ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. - М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2017. С. 46
16. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева. - М.: ТК Велби, 2014. С. 30.
17. Гражданское право в 2 т. Учебник: том 2, полутом 2 // под ред. Е.А. Суханова. М., Волтерс Клувер, 2016. С. 39.
18. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева. - М.: ТК Велби, 2014. С. 30.
19. Коровкина Е.К. Проблемы признания права собственности на нежилое помещение при банкротстве застройщика // Юстиция. 2017. N 1. С. 65.

20. Плешанова О. Право собственности граждан// ЭЖ-Юрист. 2015. N 39. С. 33.
21. Романов В. И., Мустакимов Н. С. Право частной собственности и иные виды прав на землю: учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России. Йошкар-Ола, 2010. С. 25
22. Романов В. И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления // Марийский юридический вестник. Йошкар-Ола, 2005. Вып. 4. С. 123-131.
23. Умеренко Ю.А. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена: обзор основных изменений земельного законодательства // Юрист. 2015. № 15. С. 40-45.
24. Чиликов Е.С. Право собственности на землю// Цивилист. - 2016. - № 3. С. 47.
25. Шилохвост О.Ю. Право собственности на землю // Российская юстиция. - 2014. - № 11. - С. 8.

### **Материалы судебной практики**

26. Определение Верховного Суда РФ от 25.08.2015 N 18-КГ15-118 // КонсультантПлюс.2018
27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 23 «О рассмотрении арбитражными судами дел по экономическим спорам, возникающим из отношений, осложненных иностранным элементом» // Бюллетень Верховного Суда РФ, N 8, август, 2017
28. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.03.2016 по делу N А27-8854/2013 // КонсультантПлюс.2018
29. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.05.2016 N 18 «О некоторых вопросах применения судами таможенного законодательства» 2013 // КонсультантПлюс.2018.



30. Апелляционное определение Магаданского областного суда от 25 января 2017 г. N 33а-38/2017 по делу N 2а-4013/2016 // Документ опубликован не был. Источник - СПС «КонсультантПлюс».