

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «Юриспруденция»

Гражданско-правовой

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Возникновение и прекращение прав на земельный участок»

Студент

Р.Ю. Дмитриева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент О.Е. Репетева

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

_____ О.Е. Репетева _____

(подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение бакалаврской работы

Студент Дмитриева Раиса Юрьевна

1. Тема: Возникновение и прекращение прав на земельный участок
2. Срок сдачи студентом законченной бакалаврской работы: 20.05.2016
3. Исходные данные к бакалаврской работе: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ; Земельный кодекс РФ.
4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов):
Глава 1. Земельный участок как объект гражданских прав
Глава 2. Правовое регулирование возникновения прав на земельные участки
Глава 3. Правовое регулирование прекращения прав на земельные участки
5. Дата выдачи задания « 15 » января 2016 г.

Руководитель бакалаврской
работы

_____ (подпись)

_____ А.В. Сергеев _____

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

_____ (подпись)

_____ Р.Ю. Дмитриева _____

(И.О. Фамилия)

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
 высшего образования
 «Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТА ПРАВА
 Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
 гражданский процесс и трудовой право»

О.Е. Репетева

(подпись)

«___» _____ 2015 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы

Студента: Дмитриевой Раисы Юрьевны

по теме: Возникновение и прекращение прав на земельный участок

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Январь 2016	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Февраль 2016	25.02.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Март 2016	25.03.2016	выполнено	
Обсуждение III главы работы	Апрель 2016	11.04.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	20.05.2016	выполнено	
Корректировка ВКР	Май 2016			
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2016			

Руководитель бакалаврской
 работы

Задание принял к исполнению

(подпись)

А.В. Сергеев
 (И.О. Фамилия)

(подпись)

Р.Ю. Дмитриева
 (И.О. Фамилия)

АННОТАЦИЯ

Актуальность темы исследования обусловлена возникающими трудностями при реализации положений законодательства о возникновении, изменении и прекращении прав на земельные участки, с которыми сталкивается правоприменительная практика. В данном исследовании представляется важным как с теоретической, так и практической точки зрения рассмотреть вопросы процесса возникновения и прекращения прав на земельные участки, которые включают в себя не только юридические факты, влекущие за собой правовые последствия, но и порядок, саму процедуру возникновения и прекращения, указанных прав.

Цель исследования состоит в анализе правовых норм, регулирующих общественные отношения, складывающиеся в процессе возникновения и прекращения прав на земельные участки и разработке на основе проведенного анализа, направлений совершенствования данных правовых норм.

В соответствии с поставленной целью в ходе написания работы необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть различные подходы исследователей к понятию земельного участка;
- выявить особенности правового режима земель и рассмотреть виды прав на земельные участки;
- проанализировать предусмотренные законодательством основания возникновения прав на земельные участки;
- рассмотреть порядок государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ним;
- исследовать основания прекращения прав на земельные участки;
- рассмотреть условия и порядок отказа лица от права на земельный участок.

Объектом выпускной квалификационной работы выступает комплекс общественных отношений, которые складываются в процессе возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие общественные отношения, складывающиеся в процессе возникновения и прекращения прав на земельные участки, комплекс теоретических и практических проблем, возникающих в связи с определением понятия, специфики и места права на земельный участок в системе российского законодательства.

Методами исследования представлены такими традиционными методами познания как диалектический, историко-правовой, формально-юридический и другие.

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература. Всего использовано 49 источников.

Объем работы составил 85 страниц.

Содержание

Введение	7
Глава 1. Земельный участок как объект гражданских прав	13
1.1 Понятие земельного участка	13
1.2 Особенности правового режима земель и виды прав на земельные участки	18
Глава 2. Правовое регулирование возникновения прав на земельные участки	41
2.1 Основания возникновения прав на земельные участки	41
2.2 Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ним	54
Глава 3. Правовое регулирование прекращения прав на земельные участки	63
3.1 Основания прекращения прав на земельные участки	63
3.2 Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок	71
Заключение	75
Список литературы	80

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена возникающими трудностями при реализации положений законодательства о возникновении, изменении и прекращении прав на земельные участки, с которыми сталкивается правоприменительная практика. В данном исследовании представляется важным как с теоретической, так и практической точки зрения рассмотреть вопросы процесса возникновения и прекращения прав на земельные участки, которые включают в себя не только юридические факты, влекущие за собой правовые последствия, но и порядок, саму процедуру возникновения и прекращения указанных прав.

Земля как объект правоотношений, которые возникают между субъектами, является основой жизни и деятельности человека. Кроме того, земля выступает в качестве природного объекта, который охраняется как важнейшая часть окружающей природной среды. Также земля является природным ресурсом, который используется в качестве средства производства и недвижимого имущества, объекта права собственности. В процессе правового регулирования отношений, возникающих по поводу земельных участков, в том числе по поводу возникновения и прекращения данных прав, возникают вопросы согласованного применения норм отраслевой принадлежности, например норм гражданского и земельного законодательства РФ. В юридической литературе данный вопрос является дискуссионным, при этом общетеоретический подход к разграничению норм земельного и гражданского законодательства отсутствует.

Земля в качестве объекта рыночных отношений имеет многофункциональное значение, в связи с чем, реализация права собственности в отношении земельных участков урегулирована нормами конституционного и земельного законодательства, а также нормами гражданского законодательства, с учетом водного, лесного, экологического и

иного права. Кроме того, в качестве уникального природного ресурса земля имеет особый юридический статус.

Возникающие по поводу земельных участков имущественные правоотношения имеют свою специфику, заключающуюся в том, что земельные участки используются строго по назначению, а сам оборот земельных участков ограничен, также действует презумпция государственной собственности на земельные участки, не принадлежащие гражданам, юридическим лицам либо муниципальным образованиям. Если лицом не выполняются установленные законодательством правила пользования земельным участком, может иметь место его изъятие.

Кроме того, в правоприменительной практике возникают вопросы по поводу ограничения прав на земельные участки. Рациональное использование земли рассматривается в юридической литературе как общее ограничение в праве на землю. Также существуют специальные ограничения на землю, выраженные в ограничениях на пользование землями в связи с их местоположением или иными обстоятельствами.

Таким образом, несогласованность гражданского и земельного законодательства, несовершенство их норм, проблемы правоприменительной практики в области возникновения и прекращения права на земельные участки, а также в области ограничения данного права определили актуальность темы исследования.

Степень разработанности темы исследования. Особенности правового режима земель и виды прав на земельные участки рассматривались в научных трудах Бринчук М.М., Боголюбова С.А., Журавлевой Л.В., Гатина А.М.

Проблемам правового регулирования возникновения прав на земельные участки посвящены научные труды Воробьёва Л.В., Ивакина В.Н., Балашкина И.В., Зенина И.А., Мисник Г.А. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ним рассматривалась наиболее подробно Харьковским В.Н., Варламовым А.А., Крассовым О.И., Волковой

Т.В., Янбухтиным Н.Р. Основания прекращения прав на земельные участки и проблемы их правоприменения исследовались в работах Липски С.А., Ерофеева Б.В., Дмитриев В.В. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок изучены в научных трудах Румянцева Н.В., Иванова Е.О., Городновой О.Н. и др.

Однако, в настоящий момент вопросы несогласованности гражданского и земельного законодательства в сфере возникновения и прекращения прав на земельные участки, проблемы правоприменительной практики в данной области остаются дискуссионными. Ученые придерживаются различных точек зрения о применении норм отраслевой принадлежности к регулированию правоотношений, которые складываются в процессе возникновения и прекращения прав на земельные участки.

В данной работе обобщены теоретические разработки в области возникновения и прекращения прав на земельные участки, а также предложены практические рекомендации по совершенствованию правового регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Объектом выпускной квалификационной работы выступает комплекс общественных отношений, которые складываются в процессе возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие общественные отношения, складывающиеся в процессе возникновения и прекращения прав на земельные участки, комплекс теоретических и практических проблем, возникающих в связи с определением понятия, специфики и места права на земельный участок в системе российского законодательства.

Цель исследования состоит в анализе правовых норм, регулирующих общественные отношения, складывающиеся в процессе возникновения и прекращения прав на земельные участки и разработке на основе проведенного анализа, направлений совершенствования данных правовых норм.

В соответствии с поставленной целью в ходе написания работы необходимо решить следующие **задачи**:

- рассмотреть различные подходы исследователей к понятию земельного участка;
- выявить особенности правового режима земель и рассмотреть виды прав на земельные участки;
- проанализировать предусмотренные законодательством основания возникновения прав на земельные участки;
- рассмотреть порядок государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ним;
- исследовать основания прекращения прав на земельные участки;
- рассмотреть условия и порядок отказа лица от права на земельный участок.

Нормативно-правовая база исследования: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Закон РФ «О недрах», Федеральный закон «Об охране окружающей среды», Федеральный закон «О мелиорации земель», Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон от «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Теоретической основой исследования явились научные труды следующих авторов: Воробьева Л.В., Ивакина В.Н., Балашкина И.В., Зенина И.А., Мисник Г.А., Бринчук М.М., Волковой Т.В., Дороговцевой А.А., Ерыгиной А.В., Дороговцева А.П., Грузина С.В., Харькова В.Н., Янбухтина Н.Р., Яковлевой Е.В. и др.

Методологическая база исследования. Проведенное исследование основано на использовании общенаучных методов, таких как исторический, системный, формально-логический, диалектический, сравнительный анализ. Кроме того, при написании работы использовались специальные методы, а

именно: методы моделирования и прогнозирования, структурно-функциональный метод, статистический метод.

Научная новизна исследования заключается в исследовании основных проблем в несогласованности гражданского и земельного законодательства в сфере возникновения и прекращения прав на земельные участки, а также проблем правоприменительной практики в данной области, разработке практических предложений по совершенствованию гражданского и земельного законодательства.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что при написании выпускной квалификационной работы обобщены и проанализированы теоретические разработки в области гражданского и земельного законодательства, материалы авторских исследований по вопросам возникновения и прекращения прав на земельные участки, выявлены основные позиции ученых по теме исследования. Рассмотренные проблемы и предложения могут стать основой для дальнейшего научного изучения в направлении совершенствования законодательства.

Практическая значимость исследования заключается в том, что в ходе исследования разработаны практические рекомендации по совершенствованию норм земельного и гражданского законодательства, выявлены проблемы правового режима земель, проведен анализ правоприменительной практики по вопросам возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Структура исследования. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения, списка литературы.

В первой главе работы рассмотрены понятие земельного участка, особенности правового режима земель и виды прав на земельные участки. Во второй главе работы выявлены проблемы правового регулирования возникновения прав на земельные участки. Третья глава исследования посвящена вопросам правового регулирования прекращения прав на

земельные участки, в том числе рассмотрены основания прекращения прав на земельные участки, определены условия и порядок отказа лица от права на земельный участок.

Глава 1. Земельный участок как объект гражданских прав

1.1 Понятие земельного участка

С помощью правовых норм общество стремится внести порядок и стабильность в правоотношения между людьми, в том числе и в правоотношения, которые возникают по поводу такого объекта, как земля.

Право интерпретирует землю как объект разнообразных по своему содержанию и характеру правоотношений. Так, земля рассматривается как часть территории государства, на которую распространяется его юрисдикция. В данном качестве земля представлена объектом международного и конституционного права. Земля с ее почвенным покровом является уникальным природным ресурсом, который занимает особое место среди материальных условий, необходимых для жизнедеятельности общества. Таким образом, в этой связи земля рассматривается в качестве объекта земельного права и общественного достояния¹.

Кроме того, научная литература рассматривает землю как экономическое благо. Так, земля выступает в качестве пространственно-операционного базиса, то есть пространства, на котором реализуется хозяйственная деятельность. Также земля, в случае использования ее для сельского или лесного хозяйства, выступает как основное средство производства. И в том и в другом качестве земля характеризуется рядом исключительных свойств, а именно непотребляемость, ограниченность, неуничтожаемость, невозможность воссоздаемости и неперемещаемость².

Поскольку земля является экономической ценностью, и несмотря на то, что существует вероятность ее выделения из природной среды,

¹ Гатин А.М. Гражданское право/А.М. Гатин. М.: Дашков и К, 2012. С. 154.

² Земельное право. Серия: Основы наук. -3-е издание, испр. и перер. / С.А. Боголюбов. М.: Юрайт, 2011. С. 39.

индивидуализации для присвоения юридическими и физическими лицами, она выступает в качестве объекта гражданского права.

Однако в качестве непосредственного объекта правоотношений выступает не земля в целом как поверхность планеты, которая является сушей, а конкретные ее части с установленными границами.

Так, земельное право в качестве своего объекта определяет земли различных категорий, а также земельные участки, которые к ним относятся и их части.

Юридическая литература не раз подвергала критике низкий уровень законодательной техники ЗК РФ, в том числе неясности и неточности в терминологии³. Так, Т.В. Волкова отмечает, что ст. 1 ЗК РФ предусмотрены основные принципы земельного законодательства РФ. Однако данная статья содержит множество спорных положений. Например, представления о земле в ст. 1 ЗК РФ не согласуются с определением земельного участка как части поверхности⁴.

В.Н. Харьков полагает, что «объектом земельных отношений выступает только конкретный земельный участок. Термин «земля» довольно абстрактен и может характеризовать только лишь ее связь с природой. Таким образом, В.Н. Харьков, приходит к выводу, что понятие земли «есть не что иное, как земельные участки, которые объединены в одну группу по тем функциям, которые они выполняют или по целям их использования; кроме того»⁵.

При этом, следует различать землю как природный ресурс и как средство производства, а также как объект гражданских правоотношений. Таким образом, земельный участок – это часть земной поверхности,

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ ((ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Российская газета. - N 211-212. – 2001.

⁴ Волкова Т.В. Правовые основы управления земельными ресурсами Российской Федерации / Под ред. К.Г.Пандакова. Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. С.106.

⁵ Харьков В.Н. Правовые проблемы охраны земель // Известия Тульского Государственного Университета. Экономические и Юридические Науки. № 2-2. 2013. С. 65-69.

имеющий границы, которые определены в соответствии с федеральными законами.

Б.В. Ерофеев указывает, что, рассматривая часть земельного участка как самостоятельный объект гражданского права, необходимо учитывать, что его выделение связано с существованием ограниченного вещного права (здесь можно привести пример: ограниченное вещное право на часть земельного участка, в связи с расположением на нем здания, сооружения или иной недвижимости, которая принадлежит не собственнику земельного участка)⁶.

Рассмотрим ряд характеристик, которые свойственны земельному участку как объекту гражданских правоотношений. Следующие характеристики позволяют охарактеризовать земельный участок как вещь:

- так, земельному участку свойственная характеристика оборотоспособности, то есть это его способность отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (например, реорганизация юридического лица или наследование). В соответствии с п. 3 ст. 129 ГК РФ, земельные участки могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в которой их оборот разрешен земельным законодательством⁷;

- гражданское законодательство, а именно п. 1 ст. 130 ГК РФ, относит земельный участок к недвижимому имуществу, поэтому право собственности на земельный участок в обязательном порядке подлежит государственной регистрации, а также ограничение, прекращение и переход права собственности⁸;

⁶ Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 34.

⁷ Земельное право. Серия: Основы наук. -3-е издание, испр. и перер. / С.А. Боголюбов. М.: Юрайт, 2011. С. 39.

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - N 32, ст. 3301.

- земельный участок обладает характеристикой индивидуальной определенности. «Данное положение, в частности касается границ земельного участка, которые определены законом» - указывает И.А. Зенин⁹;

- земельный участок можно отнести как делимым, так и неделимым вещами. Так, делимым является тот земельный участок, который может быть разделен на части. При этом, после раздела каждая часть образует самостоятельный земельный участок, использование которого возможно осуществляться без перевода его в состав земель иной категории. Исключения составляют случаи, установленные федеральными законами. Положения п. 2 ст. 257 ГК РФ говорят о том, что земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства является неделимым, поскольку не подлежит разделу при выходе одного из его членов. По усмотрению законодательства делимость земельного участка, в отличие от иного имущества, определена не объективными, а субъективными характеристиками;

- Н.Г. Жаворонкова, И.О. Краснова указывают, что земельный участок характеризуется непотребляемостью, а именно земельный участок может служить объектом аренды и иных сделок по временному пользованию чужим имуществом¹⁰;

- земельный участок имеет правовую связь с иными объектами, которые как составляют его, так и не составляют его (например, недра, которые находятся под земельным участком, воздушное пространство, недвижимое имущество, которое находится на земельном участке). В соответствии с положениями п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности распространяется на находящиеся в пределах границ земельного участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

⁹ Гражданское право: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 87.

¹⁰ Земельное право: учебник для бакалавров / под ред. Н. Г. Жаворонковой, И. О. Красновой. - М.: Издательство Юрайт, 2016. С. 51.

В.А. Белов указывает, что обладая указанными характеристиками, земельные участки, включаются в хозяйственный оборот и выступают в качестве объектом имущественных прав, как обязательственных, так и вещных¹¹.

Имущественные отношения регулируются нормами как гражданского, так и земельного законодательства. Зачастую данные нормы противоречат друг другу. Так возникает проблема соотношения норм гражданского и земельного законодательства РФ. В данном случае необходимо отдавать приоритет нормам земельного законодательства в регулировании подобного рода отношения, поскольку:

- ГК РФ содержит прямые указания о том, что земля включается в хозяйственный оборот в той мере, в какой это допустимо земельным законодательством РФ¹²;

- ЗК РФ представляет собой нормативный акт одного уровня в иерархии нормативно-правовых актов, но более поздним;

- на основании п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательствами о недрах, об охране окружающей среды, специальными законами¹³.

Таким образом, земельные участки признаются объектами недвижимого имущества и гражданского оборота. Земельные участки среди объектов недвижимости занимают главное место. При этом анализ юридической литературы показал, что дискуссии о понятии земельного участка продолжаются и по сей день, учитывая, что законодательство в

¹¹ Гражданское право. Т. I. Общая часть. Введение в гражданское право: учебник для бакалавриата и магистратуры / В. А. Белов. М.: Издательство Юрайт, 2014. С. 78.

¹² Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок // Молодой ученый. - 2012. - №12. - С. 371-374

¹³ Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. - 12-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 34.

данной области далеко от совершенства. Также, среди исследователей остается актуальным вопрос, что именно является объектом вещных и обязательственных прав земля или земельный участок.

1.2 Особенности правового режима земель и виды прав на земельные участки

Правовой режим земель представляет собой установленную законом систему общественных отношений по использованию отдельных частей земельных ресурсов.

Различают следующие виды правового режима земель:

- общий правовой режим, который присущ всему составу земель РФ;
- особый правовой режим, который присущ лишь отдельным категориям земель;
- специальный правовой режим – обычно присущ конкретным земельным участкам¹⁴.

В юридической литературе выделяют следующие элементы правового режима земель:

- установление границ распространения правового режима (наличие объекта - категории земель или земельного участка);
- порядок государственного регулирования использования земель;
- наличие субъектом земельных отношений, которые обязаны соблюдать установленные правила земельного режима;
- содержание прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений, участвующих в сфере действия правового режима тех или иных земель;

¹⁴ Воробьева Л.В. Земельное право: Учебно-методическое пособие. Тамбов: Изд-во Тамбовского государственного технического университета, 2010. С. 14. .

- эффективный правовой механизм, который может обеспечить охрану правового режима использования земель от нарушений¹⁵.

Определение границ распространения земельного участка является обязательным элементов его правового режима. Поэтому законодательство выделяет категории земель, на которых устанавливается общий правовой режим с учетом специфики каждой земельной категории, и земельные угодья с правовым режимом, конкретизирующим общий режим применительно к особенностям данных земельных угодий¹⁶.

Порядок государственного регулирования использования земель является важным элементом их правового режима, в котором выделяют следующие аспекты:

- наличие органов, которые осуществляют данное регулирование, а именно наличие органов общей и специальной компетенции.

- наличие законодательно определенных форм регулирования земельных отношений на конкретных категориях земель, а именно определение правил получения земель в использование на правах собственности, землевладения, землепользования и аренды, правил осуществления данного использования и правил прекращения (приостановления) такого использования; контроль конкретных видов деятельности лиц, которые используют землю по осуществлению хозяйствования на данной земле; вмешательство в данную деятельность при наличии определенных фактов и государственных потребностей¹⁷.

И.А. Зенин выделяет следующий круг субъектов земельных правоотношений, которые обязаны соблюдать установленные правила земельного режима, а именно:

¹⁵ Земельное и имущественное право в странах общего права: монография / О. И. Крассов. 2015. С. 42.

¹⁶ Гражданское право: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 87.

¹⁷ Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 34.

- лица, которые используют землю на праве собственности, землевладения, землепользования и аренды. Круг правомочий данных лиц различен в зависимости от оснований использования;

- лица, которые не используют данный земельный участок, при этом, в силу своей предусмотренной законом деятельности обязаны соблюдать правовой режим земель. Например, запрещен проезд по пахотным землям как сельскохозяйственным угодьям, также запрещены складирование материалов и иные действия, допустимые в других местах¹⁸.

Содержание прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений является четвертным, но не менее важным, элементом правового режима земель. Данные права и обязанности зависят от следующих обстоятельств:

- конкретного объекта земельно-правового режима. Например, на землях рекреационного назначения запрещается уставная и иная деятельность граждан и юридических лиц, которая препятствует использованию данных земель по их целевому назначению;

- от категории субъектов земельных правоотношений, которые находятся в сфере действия земельно-правового режима. Здесь можно привести следующий пример: иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства не могут предоставляться в аренду земельные участки, которые входят в состав земель особо охраняемых территорий¹⁹;

- от специфики правового режима категорий земель и земельных угодий. Например, в местах проживания малочисленных народов и этнических групп допускается традиционное экстенсивное природопользование, которое не вызывает антропогенной трансформации охраняемых природных комплексов. Следовательно, на данной категории

¹⁸ Гражданское право: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 87.

¹⁹ Бедова Е. С. Понятие правовой режим земель населенных пунктов // Молодой ученый. 2011. №2. Т.2. С. 13-17.

земель допускается режим, который отличен от режима других категорий земель.

- от обстановки в конкретной местности. Например, в местностях, которые были объявлены в установленном порядке законом зонами чрезвычайной экологической ситуации, ограничены конкретные виды землепользования и природопользования на основании положений Федерального закона «Об охране окружающей среды»²⁰.

Так, наличие эффективного правового механизма, который может обеспечить защиту от нарушений правового режима земель, подразумевает следующее:

- во-первых, меры юридической ответственности за нарушения правового режима;

- во-вторых, правовой механизм, который обеспечивает восстановление нарушенного правового режима земель;

- в-третьих, правовой механизм, который может обеспечить предотвращение нарушений земельного режима, то есть наличие в законодательстве профилактических правовых мер²¹.

Таким образом, наблюдается единство и дифференциация правового режима земель, которые, как указывает В.А. Белов, выражены в том, что общий и особенный режимы земель действуют в части, не исключаемой действием специального правового режима, и, вместе с тем, специальный правовой режим действует с учетом положений общего земельно-правового режима²².

Так, если общий правовой режим устанавливается для всех категорий земель, то особенный – лишь для определенных категорий земель и

²⁰ Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «Об охране окружающей среды» // Российская газета. - N 6. – 2002.

²¹ Земельное право: учебник / отв. ред. Г.А. Мисник. М.: Издательство Юрайт, 2015. С. 60.

²² Гражданское право. Т. I. Общая часть. Введение в гражданское право: учебник для бакалавриата и магистратуры / В. А. Белов. М.: Издательство Юрайт, 2014. С. 78.

местностей. Наличие правового режима земель присущ всему составу земель Российской Федерации²³.

Объект общего правового режима – это весь состав земель РФ в пределах государственных границ.

Общий правовой режим в свою очередь имеет виды, а именно:

- обычный общий правовой режим земель;
- пограничный правовой режим земель, предусмотрен поскольку в пограничных районах РФ действует общий режим государственной границы, а на границах землепользования (угодий) могут вводиться ограничения в режиме использования их в интересах других лиц²⁴.

«Объектом особого правового режима являются (ст. 7 ЗК РФ):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса»²⁵.

Так, особый правовой режим категорий земель характеризуется общим характером и применяется в полной мере только в том случае, если его действие не изменяется действием специального режима земельного участка, который входит в данную категорию земель. Например, категория «земли сельскохозяйственного назначения» используется для нужд сельского

²³ Земельное право: учебник для бакалавров / под ред. Н. Г. Жаворонковой, И. О. Красновой. - М.: Издательство Юрайт, 2016. С. 51.

²⁴ Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 34.

²⁵ Харьков В.Н. Правовые проблемы охраны земель // Известия Тульского Государственного Университета. Экономические и Юридические Науки. № 2-2. 2013. С. 65-69.

хозяйства. Однако, если сельскохозяйственному предприятию нужно проложить железнодорожные подъездные пути на сельхозземлях, в данном случае используется режим земель транспорта²⁶.

Земельные угодья являются объектом специального правового режима, который действует с учетом требований общего режима земельной категории. Приведем соответствующий пример, так, на принадлежащей населенным пунктам территории могут находиться земли сельскохозяйственного использования и других населенных пунктов.

При этом, принцип их приоритета, который действует «для земель сельскохозяйственного назначения, на территориях поселений ни применяется, поскольку их приоритетной целью является обеспечение городской застройки, осуществляемой в соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки»²⁷.

Далее переходим к рассмотрению конкретных видов прав на земельные участки. Наиболее полное по своему содержанию право на имущество - право собственности, которое по своей правовой природе является одним из основных вещных прав.

В соответствии с гражданским законодательством право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Земельное и гражданское законодательство регулируют отношения владения, пользования и распоряжения земельными участками.

Гражданское законодательство дает точное определение понятия права собственности, которое «составляет основу всех отношений собственности в РФ. Земельное законодательство, воспринимая институт права собственности, не может исключить какое-то из положений, составляющих права собственника, поскольку изменять содержание общеправового института отдельная отрасль - земельное право - не должна»²⁸.

²⁶ Земельное право: учебник / отв. ред. Г. А. Мисник. М.: Издательство Юрайт, 2015. С. 60.

²⁷ Земельное право: учебник для бакалавров / под ред. Н. Г. Жаворонковой, И. О. Красновой. - М.: Издательство Юрайт, 2016. С. 51.

²⁸ Гражданское право. Т. I. Общая часть. Введение в гражданское право: учебник для бакалавриата и магистратуры / В. А. Белов. М.: Издательство Юрайт, 2014. С. 78.

А.И. Иванчак утверждает, что принимая во внимание, что земля является необычным объектом права, следуют положения гражданского права о возможности и критериях регулирования отношений, связанных с правом собственности и его реализацией²⁹.

Положения п. 3 ст. 209 ГК РФ говорят о том, что владение, пользование и распоряжение землей реализуется свободно, в том случае, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

О.И. Крассов указывает, что правомочие владения предоставляет возможность обладать землей на основании закона, то есть иметь ее в наличии, определять земельный участок как свой. Собственник является владельцем своего земельного участка благодаря данному правомочию³⁰.

Кроме того, собственник может по своему усмотрению распорядится земельным участком так, что владение перейдет к иному лицу. В данном случае переход права владения не означает переход права собственности на землю. Кроме того, на основании данного права собственник может потребовать возврата земельного участка из незаконного владения, поскольку обладает также правом защиты владения.

Правомочие владения связано с выделением земельного участка в натуре, с соблюдением порядка выделения, установленного земельным законодательством.

Для того, чтобы лицо вступило во владение земельным участком достаточно получить правоустанавливающие документы, которые подтверждают его право на землю, а именно передаточный акт по договору купли-продажи, свидетельство о праве собственности на земельный участок.

Одной из наиболее распространенных причин для отказа в осуществлении кадастрового учета земельных участков является то, что размер земельного участка или земельного участка, который в результате

²⁹ Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут, 2014. С. 32.

³⁰ Земельное право: учебник / О. И. Крассов. М.: Издательство Юрайт, 2016. С. 81.

преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков³¹.

Приведем пример из судебной практики. Так, решением Комсомольского районного суда г. Тольятти от 03.07.2015 года удовлетворено заявление Ф. о признании незаконным отказа в постановке земельного участка на кадастровый учет, суд обязал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области поставить предоставленный Ф. земельный участок №16 площадью 385 кв.м, на кадастровый учет³².

Принимая данное решение, суд первой инстанции исходил из того, что Ф. на праве собственности принадлежит вышеуказанный земельный участок, в отношении которого им проведены кадастровые работы.

Ф. обратился в орган кадастрового учета с заявлением о постановке земельного участка на кадастровый учет. Однако, ему в этом было отказано в связи с тем, что размер земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Решение органа кадастрового учета от 13.03.2015 основано на решении Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 года, согласно которого минимальный размер земельного участка с категорией земель: земли населенных пунктов и разрешенным использованием: садовые участки составляют 450 кв.м, а площадь земельного участка, предоставленного Ф., составляет 385 кв.м. Суд, руководствуясь ст.13 ч.3 ФЗ №66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», а также Законом Самарской области «О земле» №94-ГД от 11.03.2005 года, в своем решении

³¹ Янбухтин Н.Р. Земельный кадастр как инструмент правового регулирования рационального использования земель // Вестник Томского Государственного Университета. - № 334. – 2010. – С. 60-68.

³² Обобщение практики рассмотрения судами Самарской области дел об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=367

указал, что Ф. земельный участок предоставлен до 1992 года в тех границах, которые имеются в настоящее время. Ф. выдано свидетельство о праве собственности на землю, земельный участок входит в состава СНТ «Озерное», в связи с этим отказ в постановке земельного участка на кадастровый учет является необоснованным.

Судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда от 18.09.2015 года решение Комсомольского районного суда г. Тольятти отменила и постановила новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что судом установлено и лицами, участвующими в деле не оспаривается, что 13.03.2015 года филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области по заявлению председателя СНТ «Озерное» Щ. принял решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в отношении земельных участков, предоставленных С., Ш., П., И.

В материалах дела отсутствуют сведения об обращении Ф. в орган кадастрового учета с заявлением об осуществлении кадастрового учета предоставленного ему земельного участка с необходимыми документами, соответствующими по форме и содержанию требованиям, установленным органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В связи с изложенным судебная коллегия пришла к выводу о том, что оспариваемое решение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области от 13.03.2015 года последствий, перечисленных в статье 255 ГК РФ, для заявителя не влечет, поскольку оно принято в отношении иных лиц.

Так, пользование дает собственнику возможность извлечь из земли ее полезные свойства³³. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам³⁴.

³³ Иванчук А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут, 2014. С. 32.

³⁴ Земельное право: учебник / О. И. Краснов. М.: Издательство Юрайт, 2016. С. 81.

Рассмотрим пример судебной практики. Б.В.И., Б.А.Д. и другие (всего 48 человек) обратились в суд с иском к ООО «Фирма «Кубань» об образовании земельного участка площадью 153,96 га, ссылаясь на то, что они являются собственниками земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 810,3 га, расположенный по адресу: Кореновский район, х. Казачий, южная окраина х. Казачьего³⁵.

Ранее, с 2003 года по 2008 год, указанный земельный участок находился в аренде ООО «Фирма «Кубань». По инициативе одного из участников общей долевой собственности на вышеуказанный земельный участок 08 июля 2010 года было проведено общее собрание участников долевой собственности, на котором принято решение о выделе земельного участка в счет своих земельных долей. Однако решением Кореновского отдела ФГУ «Земельная кадастровая палата» приостановлено осуществление кадастрового учета выделяемого земельного участка в связи с отсутствием согласия на выдел арендатора - ООО «Фирма «Кубань». Истцы считали, что согласие ООО «Фирма «Кубань» не требуется, поскольку 05 февраля 2009 года участники общей долевой* собственности на земельный участок направили через своих представителей в адрес ООО уведомление о расторжении договора аренды от 21 августа 2003 года. Данное уведомление было получено. Так, п. 3 договора аренды от 21 августа 2003 года, заключенный между сторонами, предусматривает, что его действие автоматически продлевается на год до тех пор, пока одна из сторон не заявит об обратном. Таким образом, уведомление истцами арендатора о прекращении договора аренды является безусловным основанием для прекращения арендных правоотношений.

Определением Кореновского районного суда от 26 апреля 2011 года запрещена регистрация всех видов сделок на земельный участок площадью

³⁵ Обобщение практики рассмотрения гражданских дел Краснодарского краевого суда [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://kraevoi.krd.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&rid=2

810,3 га, расположенный по адресу: Кореновский район, х. Казачий, южная окраина х. Казачьего.

Решением Кореновского районного суда от 25 мая 2011 года иски удовлетворены. Образован земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 153,96 га по вышеуказанному адресу путем выдела из земельного участка сельскохозяйственного назначения общей площадью 810,3 га в счет долей, принадлежащих на праве общей долевой собственности истцам.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 09 августа 2011 года определение Кореновского районного суда от 26 апреля 2011 года и решение Кореновского районного суда от 25 мая 2011 года оставлены без изменения.

Определением Кореновского районного суда от 15 ноября 2011 года отменено обеспечение иска в части запрета регистрации права собственности на земельный участок площадью 153,96 га, расположенный по адресу: Кореновский район, х. Казачий, южная окраина х. Казачьего.

В кассационном порядке судебные постановления отменены по следующим основаниям.

Определением от 26 апреля 2011 года суд применил обеспечительную меру, которая несоразмерна заявленному требованию, поскольку иск заявлен об образовании участка площадью 153,96 га, а арест наложен на весь земельный участок площадью 810,3 га.

Вместе с тем, суд первой инстанции, отменяя определением от 15 ноября 2011 года обеспечение иска в части запрета на совершение сделки по регистрации права собственности на земельный участок площадью 153,96 га, не отменил арест на весь земельный участок площадью 810,3 га, наложенный обжалуемым определением от 26 апреля 2011 года, несмотря на то, что спор разрешен по существу.

Таким образом, другие участники долевой собственности, помимо истцов, а также арендатор, лишены законных прав пользования и

распоряжения оставшимся свободным от притязаний истцов земельным участком.

Кроме того, выводы суда первой инстанции о правомочности решения общего собрания участников общей долевой собственности от 08 июля 2010 года являются преждевременными.

Участники общей долевой собственности не были извещены о том, что на созываемом общем собрании будут рассмотрены вопросы об определении порядка пользования и владения земельным участком, а также о передаче его в аренду ООО «Восход», что является нарушением законодательства в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Также, удовлетворяя иск, суд разрешил вопрос об имущественных правах умерших собственников земельных долей, не произведя процессуального правопреемства. Согласно ст. 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству³⁶. Так, в жалобе указывается, что собственники долей М.А.П. и С.Т.Н. умерли еще в 2009-2010 годах. При рассмотрении дела указанные обстоятельства не были учтены судом, хотя имеют существенное значение для разрешения спора.

Собственник имеет право использовать земельный участок по своему усмотрению, в соответствии с требованиями, которые установлены законом, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц³⁷.

³⁶ Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - N 137. - 2002.

³⁷ Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 34.

Так, собственник может предоставить право свободного прохода через свой участок любому лицу. На основании положения п. 2 ст. 267 ГК РФ, доказательством предоставления данного права является отсутствие ограждения либо иных обозначений, которые свидетельствовали бы о недопустимости прохода без разрешения собственника. Законодательство устанавливает требования к лицам, которые используют право прохода, а именно подобный проход не должен причинять беспокойства или какого либо ущерба собственнику.

Конституция РФ (ч. 2 ст. 9) предусматривает, что земля может находиться в частной, государственной и муниципальной собственности. Таким образом, основная особенность права собственности на землю в РФ заключается в том, что классификация права собственности на землю осуществляется по субъектам права собственности³⁸.

Так, в частной собственности могут находиться земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством.

Все физические и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Не существует никаких различий в правовом режиме земель, находящихся в собственности данных субъектов, а также в содержании принадлежащих им правомочий.

В качестве субъектов права частной собственности могут также выступать иностранные физические и юридические лица, а также лица без гражданства. Чтобы земельный участок стал объектом частной собственности он должен быть свободен от законодательных ограничений предоставления земли.

Положения п. 2 ст. 27 ЗК РФ устанавливают, что земельные участки, которые отнесены к землям, изъятым из оборота, не могут быть

³⁸ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - N 31. - ст. 4398. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - N 32. - ст. 3301.

предоставлены в частную собственность, и кроме того, не могут быть объектами сделок, которые предусмотрены гражданским законодательством. В частную собственность не предоставляются земельные участки, которые отнесены к землям ограниченного оборота, исключения составляют случаи, установленные законом.

Положения **п. 4 и п. 5 ст. 27 ЗК РФ** содержат перечень земельных участков, изъятых из оборота либо ограниченных в нем. Так, чтобы подобный земельный участок мог быть объектом собственности гражданина, он должен быть переведен в установленном законом порядке в иную категорию, предусматривающую предоставление земель в собственность физическим и юридическим лицам.

Земли указанных категорий на основании положений земельного законодательства РФ могут находиться в собственности граждан или юридических лиц, но с соблюдением особого режима их использования.

Также необходимо отметить возможность обладания юридическими и физическими лицами правами на землю индивидуально и совместно. Право государственной собственности на землю предусмотрены гражданским законодательством РФ. Положения п. 2 ст. 214 ГК РФ содержат указание на то, что земля и иные природные ресурсы, которые не находятся в собственности физических лиц (граждан), юридических лиц или органов местного самоуправления, являются государственной собственностью.

Ранее законодательство предусматривало, что такие природные ресурсы как воды, леса, земля и животный мир могли быть только объектами права исключительной собственности государства. Законодатель и правоприменительная практика показывали, что кроме государства, никто другой не может быть собственником земли. Кроме того, исключалась возможность существования бесхозных земельных участков, поскольку все они принадлежали государству в пределах его границ³⁹.

³⁹ Экологическое право: учебник / О. И. Крассов. М.: ИНФРА-М, 2016. С. 87.

Земли, которые принадлежат на праве собственности Российской Федерации – федеральная собственность. Земли, принадлежащие субъектам РФ - государственная собственность субъекта Федерации.

Земля, которая принадлежит на праве собственности органам местного самоуправления, а именно городским и сельским поселениям (и иными муниципальным образованиям) является муниципальной собственностью на основании п. 1 ст. 215 ГК РФ. Так, включают в состав муниципальной собственности муниципальные земли и иные природные ресурсы, которые находятся в муниципальной собственности.

Положения п. 1 ст. 19 ЗК РФ предусматривает, что в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- право муниципальной собственности, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

В отношении имущества, которое входит в состав муниципальной собственности права собственника от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления. В случаях, которые предусмотрены законами субъектов РФ и уставами муниципальных образований, население непосредственно осуществляет право собственности на муниципальные земли.

Органы местного самоуправления могут в интересах населения устанавливать условия использования земель, находящихся в границах муниципального образования. Муниципальная собственность признается и

защищается государством равным образом с государственной, частной и иными формами собственности⁴⁰.

В юридической литературе выделяют два вида земельных участков, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, в зависимости от открытости доступа граждан: земельные участки общего пользования и земельные участки, закрытые для общего доступа. Положения п. 1 ст. 262 ГК РФ свидетельствуют о том, что граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом или иным правовым актом, а также собственником соответствующего земельного участка⁴¹.

В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 ЗК РФ, в том числе в виде служебного надела;

2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

Сервитут - признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом). Сервитут может быть срочным и постоянным.

Сервитут устанавливается по взаимному соглашению сторон, по решению суда или в соответствии с законом, и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Публичный сервитут устанавливается законом или иным

⁴⁰ Дамдын О. С. Право собственности на землю // Молодой ученый. - 2011. - №5. Т.1. - С. 178-180.

⁴¹ Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. - 12-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2015. С. 39.

нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Соглашение между лицом, которое требует установить сервитут и собственником соседнего участка является основанием установления частного сервитута. В том случае, если данные лица не достигли соглашения об установлении или условиях частного сервитута, указанный спор может быть разрешен в судебном порядке по иску лица, которое требует установить частный сервитут.

Приведем пример из судебной практики. Так, решением Куйбышевского районного суда г. Самары от 03.04.2012 года было отказано

в удовлетворении исковых требований Г. к С. об устранении препятствий в пользовании земельным участком⁴².

Судом было установлено, что Г. является собственником земельного участка для садоводства, площадь которого составляет 700 кв. м. на основании договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем садовым домом от 30.08.2001 года. Земельный участок расположен по адресу: г. Самара, Куйбышевский район, массив «Сухая Самарка», СДК «Сухая Самарка», ул. Хворостянская, уч.44. Проход к земельному участку истцом осуществляется по пешеходной дорожке с ул. Хворостянской, проезд к земельному участку отсутствует.

Принадлежащий истцу земельный участок по задней меже граничит с земельным участком, пользователем которого является С. Так, истец полагает, что спорный земельный участок был самовольно занят ответчиком С. Поскольку проезд к земельному участку истца отсутствует и лишен возможности вести работы по реконструкции садового дома, к участку невозможен проезд экстренных служб, истец просил устранить нарушение его прав, как собственника земельного участка, путем обеспечения проезда к принадлежащему земельному участку и сноса забора.

Как следует из материалов дела Ответчику С. земельный участок был предоставлен в собственность для индивидуального жилищного строительства (на основании Постановления Главы администрации г.Самары №517 от 26.04.1997 года).

Земельный участок площадью 1086,18 кв.м, принадлежащий ответчику, состоит на кадастровом учете. На данном земельном участке расположен жилой дом С. Куйбышевский районный суд г. Самары отказал в удовлетворении исковых требований Г., поскольку факт самовольного захвата земли не нашел своего подтверждения. Так, спорный земельный

⁴² Обобщение судебной практики по рассмотрению судами Самарской области в 2010-2012 годах дел, связанных с разрешением споров с участием садоводческих некоммерческих товариществ [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=322

участок не является территорией общего пользования, так как в 1996 году был отведен ответчику для индивидуального жилищного строительства и используется С. до настоящего времени.

Кроме того, границы спорного земельного участка ответчика не изменялись с 1988 года, а истец, в свою очередь, приобрел в собственность земельный участок в 2001 году и при заключении сделки границы земельных участков согласовывались со смежными землепользователями, в том числе и ответчиком. При приобретении земельного участка истцу было известно об отсутствии проезда к его земельному участку, а проход осуществлялся и осуществляется по пешеходной дорожке с ул. Хворостянской.

Таким образом, позиция суда была признана правильной апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам, решение суда оставлено без изменения.

В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 ЗК РФ, в том числе в виде служебного надела;

2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками. Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их

предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Иностранцы граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Законодательством предусмотрены существенные условия договора аренды. Так, в силу п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Таким

образом, договор аренды земельного участка, предмет которого не согласован, является незаключенным.

Индивидуализация земельного участка осуществляется посредством присвоения участку уникальных характеристик, в том числе: кадастрового номера, адреса (в случае его отсутствия - местоположения), площади, категории земли, разрешенного использования /целевого назначения, а также границ земельного участка. По смыслу п. 2 ст. 6 ЗК РФ, Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», объектом аренды может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, отсутствие же кадастрового учета в отношении земельного участка, переданного по договору аренды, является основанием для признания судом по иску заинтересованного лица договора незаключенным, так как в указанной ситуации имеет место отсутствие согласованного условия о предмете договора⁴³.

В пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 73 разъяснено, что на основании ст. 607 ГК РФ (с учетом ст. 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) стороны вправе заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть. Кроме того, если по договору аренды, заключенному сроком на год и более, допускается пользование частью земельного участка, здания, сооружения или помещения, то в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ, пунктом 2 статьи 26 ЗК РФ он подлежит государственной регистрации, при этом обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом. Таким образом, указанный Пленум ВАС РФ указал на возможность сдачи в аренду части земельного участка без необходимости формирования (выделения) самостоятельного участка с присвоением ему кадастрового номера,

⁴³ Тамашакина Д. С. Проблема передачи в аренду части земельного участка // Молодой ученый. — 2015. — №10. — С. 940-942.

поскольку действующее законодательство не содержит требования о разделе земельного участка для предоставления в аренду его части.

Пленум ВАС РФ Постановлением Пленума ВАС РФ № 73 изменил практику арбитражных судов в рассмотрении споров данной категории дел. Если раньше практика арбитражных судов шла по пути того, что передать в аренду часть земельного участка возможно было только после постановки его на государственный кадастровый учет, то в настоящее время суды идут по пути того, что в аренду может быть передан не только весь земельный участок, но и его часть, при условии, что в договоре стороны определили, какая часть передается в аренду (план, экспликация этой части). Постановление Пленума ВАС РФ № 73 вызвало многочисленные споры по поводу данного вопроса, однако указанным постановлением внесена правовая определенность этих правоотношений, так как отпала необходимость неоднократного межевания земельного участка для постановки на государственный кадастровый учет частей, передаваемых в аренду⁴⁴.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

- правовой режим земель представляет собой установленную законом систему общественных отношений по использованию отдельных частей земельных ресурсов. Различают следующие виды правового режима земель: общий правовой режим, который присущ всему составу земель РФ; особый правовой режим, который присущ лишь отдельным категориям земель; специальный правовой режим – обычно присущ конкретным земельным участкам;
- в юридической литературе выделяют следующие элементы правового режима земель: установление границ распространения правового режима (наличие объекта - категории земель или земельного участка); порядок государственного регулирования использования земель; наличие

⁴⁴ Тамашакина Д. С. Проблема передачи в аренду части земельного участка // Молодой ученый. — 2015. — №10. — С. 940-942.

субъектом земельных отношений, которые обязаны соблюдать установленные правила земельного режима; содержание прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений, участвующих в сфере действия правового режима тех или иных земель; эффективный правовой механизм, который может обеспечить охрану правового режима использования земель от нарушений. Определение границ распространения земельного участка является обязательным элементом его правового режима;

- наиболее полное по своему содержанию право на имущество - право собственности, которое по своей правовой природе является одним из основных вещных прав. В соответствии с гражданским законодательством право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Земельное и гражданское законодательство регулируют отношения владения, пользования и распоряжения земельными участками;

- среди рассмотренных в первой главе исследования вещных прав, исключительно или преимущественно связанных с землей, являются: право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное пользование земельными участками.

Глава 2. Правовое регулирование возникновения прав на земельные участки

2.1 Основания возникновения прав на земельные участки

Основания возникновения прав на земельные участки предусмотрены статьей 25 ЗК РФ. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

Основания возникновения прав на земельные участки:

- право собственности на землю (в том числе граждан и юридических лиц, государственная собственность на землю, собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю, собственность на землю субъектов Российской Федерации, муниципальная собственность на землю);
- аренда земельных участков;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- безвозмездное пользование земельными участками.

На основании ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Приведем пример из судебной практики. Так, В. обратился в суд с иском к Г., М. о признании в порядке приобретательной давности права собственности на 1/2 долю земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, х. Ленина, ул. Огородная, 88 площадью 754 кв.м.⁴⁵

Исковые требования мотивированы тем, что В. с момента своего рождения (20 декабря 1989 года) и до 21 марта 2010 года проживал в двух изолированных комнатах общей площадью 32,5 кв.м, расположенных по вышеуказанному адресу. Указанное домовладение и земельный участок при указанном домовладении до 1998 года принадлежали на праве собственности бабушке истца – В., а впоследствии перешли на основании договора дарения в собственность Г. Собственник указанного домовладения Г. не препятствовала факту проживания В. в указанном домовладении.

25 января 2011 года М. по договору купли-продажи приобрел у Г. указанное домовладение с земельным участком. Однако В. продолжал проживать в указанном домовладении более двух месяцев. В марте 2011 года ответчиком произведен снос домовладения.

Таким образом, истец добросовестно, открыто и непрерывно владел как своим собственным объектом недвижимости более 15 лет, в связи с чем, просил признать в порядке приобретательной давности право собственности на 1/2 долю земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, х. Ленина, ул. Огородная, 88.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 10 мая 2012 года в удовлетворении исковых требований В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 июля 2012 года вышеуказанное решение отменено. По делу принято новое решение, которым за В. признано право собственности на 1/2 долю земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, х. Ленина, 88, площадью 754 кв.м.

⁴⁵ Обобщение практики рассмотрения гражданских дел Краснодарского краевого суда [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://kraevoi.krd.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&rid=2

В кассационном порядке определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда отменено, а решение суда оставлено без изменения по следующим основаниям.

Как видно из дела, жилой дом по ул. Огородной, 88 в х. Ленина г. Краснодара был построен матерью Г. – В. на земельном участке, отведенном ей под строительство жилого дома в 1967 году, на собственные средства и сдан в эксплуатацию.

19 августа 1998 года указанный жилой дом вместе с земельным участком, кадастровым номер 23:43:0432005:34, был подарен Г. на основании договора дарения.

Ранее в доме проживали брат ответчика Г. с женой и детьми. В 1996 году брак между братом ответчика и его женой В. был расторгнут и на основании решения Советского районного суда г. Краснодара от 28 января 1997 года В. вместе с детьми В. и В. были лишены права пользования жилым помещением и выселены из спорного дома.

На основании решения Советского районного суда г. Краснодара от 04 февраля 1998 года за В. признано право пользования жилыми помещениями в спорном домовладении.

Г. как новый собственник жилого дома обратился в суд с иском о признании В. прекратившей право пользования жилым помещением и выселении ее из домовладения.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 10 января 2010 года В. признана прекратившей право пользования и выселена из указанного дома. Решение суда вступило в законную силу.

Исковые требования Г. предъявлял только к В., так как законное право пользования жилыми помещениями в домовладении имела только она на основании решения Советского районного суда г. Краснодара от 04 февраля 1998 года.

Вместе с тем, исковые требования о признании права собственности на 1/2 долю земельного участка предъявляет сын В., лишенный права

пользования и выселенный из спорного домовладения еще в 1997 году на основании решения Советского районного суда г. Краснодара. Других документов, подтверждающих возникновение у истца прав на земельный участок, не имеется.

Удовлетворяя иски требования В., судебная коллегия пришла к выводу о том, что он проживал с момента своего рождения с 20 октября 1989 года в течение 22 лет в спорном домовладении и считается зарегистрированным по адресу: г. Краснодар, х. Ленина, ул. Огородная, 88.

С данными выводами суда нельзя согласиться. Родители В. были прописаны по указанному адресу 02 октября 1992 года, в связи с чем утверждение истца о том, что он проживал в спорном домовладении с момента рождения, не соответствует действительности.

В соответствии со ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ⁴⁶.

Суд при вынесении решения учитывал правовую позицию, изложенную в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»⁴⁷. Истец знал об отсутствии основания возникновения у него права собственности на спорное недвижимое имущество, что подтверждается многочисленными судебными спорами между сторонами. Сам факт

⁴⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - N 1 (часть 1). - ст. 14

⁴⁷ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/

пользования имуществом не может повлечь за собой лишение собственника его недвижимости по основаниям приобретательной давности.

Кроме того, в настоящее время согласно справке ФГУП «Ростехинвентаризация» от 30 марта 2011 года зафиксирован факт сноса жилого дома по указанному выше адресу. Земельный участок по ул. Огородной, 88 объединен с земельным участком по ул. Огородной, 90 с образованием нового земельного участка с кадастровым номером 23:43:0432005:53. Вместе с тем, истец претендует на $\frac{1}{2}$ долю земельного участка, дважды преобразованного после продажи новому собственнику, в результате чего изменилась площадь земельного участка, его границы и учетные кадастровые записи.

В соответствии со ст. 27 ЗК РФ земельные участки, которые отнесены к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Приведем еще пример из судебной практики. Так, Ч.Л.П. обратилась в суд с иском к администрации МО г. Краснодар о признании права собственности на земельный участок.

В обоснование указала, что с 2002 г. является членом садоводческого товарищества, владеет и пользуется закрепленным за ней общим собранием земельным участком, оплачивает членские и целевые взносы.

Обратившись в администрацию МО г. Краснодар по вопросу предоставления в собственность участка площадью 800 кв.м для садоводства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, НСТ «Ветеран», ул. Грушовая, 53, получила отказ.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 08 июня 2012 года исковые требования удовлетворены. Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 07 августа

2012 года решение районного суда оставлено без изменения. В кассационном порядке судебные постановления отменены по следующим основаниям.

Удовлетворяя требования истца и признавая за Ч.Л.П. право собственности на спорный земельный участок, суд, ссылаясь на положения ст. 234 Гражданского кодекса РФ, указал на приобретение ею права собственности на участок в силу приобретательной давности.

С данными выводами согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права. Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что судам необходимо учитывать следующее: давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

Между тем, судом не учтено, что Ч.Л.П. не могла не знать об отсутствии основания возникновения у нее права собственности на земельный участок, в отсутствие достаточного срока, установленного законом (15 лет). Включение в данный срок периода владения участком первым собственником - Л.Г.Г. необоснованно, поскольку по материалам дела видно, что Ч.Л.П. не является ни универсальным, ни сингулярным правопреемником.

Как следует из материалов дела, на основании постановления главы администрации г. Краснодара от 26 августа 1994 года № 966 «О предоставлении в собственность садовых участков членам садоводческого товарищества «Ветеран» (Западный административный округ) г. Краснодара» и приложения к постановлению, земельный участок площадью

800 кв.м по ул. Грушовой, 53 в НСТ «Ветеран» предоставлялся в собственность бесплатно Л.Г.Г., по заявлению которого в 1998 году спорный участок был изъят постановлением мэрии г. Краснодара от 24 сентября 1998 года в земли запаса.

Таким образом, в силу ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» спорный земельный участок находится в муниципальной собственности. По положениям ст. 209 Гражданского кодекса РФ только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со ст. 28 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации⁴⁸.

Признавая за истцом право собственности, суд оставил без внимания вышеуказанные положения закона, что привело к прекращению права муниципальной собственности на спорный объект недвижимости в отсутствие правовых оснований, установленных законом.

Кроме того, из материалов дела усматривается, что на обращение Ч.Л.П. о предоставлении участка в собственность орган местного самоуправления ответил отказом, который в установленном законом порядке стороной по делу не оспаривался.

В соответствии со ст. 59 ЗК РФ, признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы

⁴⁸ Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 31.01.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Российская газета. - N 79. – 1998.

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей.

Приведем пример из судебной практики. Так, 03.02.2014 года судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда отменила решение Сергиевского районного суда Самарской области от 02.12.2013 года, которым удовлетворены иски о включении в наследственную массу объекта незавершенного строительства, и признано за истцом право собственности на вышеуказанный объект в порядке наследования по завещанию⁴⁹.

Из материалов дела следует, что на основании договора купли-продажи земельного участка от 21.02.2003 года К. приобрел земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства общей площадью 2191,20 кв.м., находящийся по адресу: «адрес».

27.06.2007 года К. было выдано Администрацией Сергиевского района Самарской области разрешение на строительство нового дома взамен старого общей площадью 68,30 кв.м. на вышеуказанном земельном участке со сроком действия до 31.12.2017 года.

15.04.2011 года К. завещал Г. все свое имущество, какое ко дню смерти окажется ему принадлежащим, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось, в том числе земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства, что подтверждается завещанием, удостоверенным нотариусом нотариального округа Сергиевский Самарской области.

29.11.2012 года К. подарил С. данный земельный участок.

17.12.2012 года С. по договору купли-продажи продал данный земельный участок за 150 000 рублей Е., которая зарегистрировала за собой право собственности на земельный участок в Управлении Росреестра по Самарской области 26.12.2012 года.

⁴⁹ Обобщение судебной практики по спорам, связанным с рассмотрением гражданских дел о правах на объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=354

Из расписки от 17.12.2012 года, следует, что Е. отдала С. деньги в размере 150 000 рублей за покупку земельного участка и недостроенного дома. 02.03.2013 года К. умер, после его смерти заведено наследственное дело по заявлению Г. о принятии наследства по завещанию. На момент смерти К. объект незавершенного строительства по вышеуказанному адресу имел общую площадь застройки 79,4 кв.м., 45% готовности.

Удовлетворяя искивые требования Г., суд исходил из того, что на день смерти К. осталось принадлежавшее ему имущество в виде объекта незавершенного строительства, общей площадью 79,4 кв.м., которое он никому не дарил и не продавал, а потому указанный выше объект незавершенного строительства суд включил в наследственную массу и признал за истцом право собственности по праву наследования по завещанию.

Однако, суд первой инстанции необоснованно сделал вывод о том, что наследодателю принадлежало имущество в виде объекта незавершенного строительства, поскольку данный объект наследодателем при жизни не был достроен и введен в эксплуатацию, соответственно имеет признаки самовольной постройки, на которую в соответствии со ст. 222 ГК РФ можно признать право собственности только за лицом, в собственности, пожизненно наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании находится земельный участок.

Распорядившись при жизни земельным участком, подарив его С., К. никаких прав на объект незавершенного строительства не заявлял. После продажи С. земельного участка Е., К. также никаких прав на объект незавершенного строительства не предъявлял.

В соответствии с абз. 5 ч. 4 ст. 35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, суд, делая вывод о принадлежности наследодателю объекта незавершенного строительства, не учел установленный законом

принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, и не дал надлежащую оценку расписке от 17.12.2012 года, из которой следует, что Е. приобрела у С. земельный участок и недостроенный дом. При таких обстоятельствах, решение суда отменено, в удовлетворении иска Г. отказано.

Согласно ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами⁵⁰.

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

⁵⁰ Гражданское право. Т. I. Общая часть. Введение в гражданское право: учебник для бакалавриата и магистратуры / В. А. Белов. М. : Издательство Юрайт, 2014.С.41.

Приведем пример судебной практики. Губкинский городской суд Белгородской области рассмотрел гражданское дело по исковому заявлению администрации Губкинского городского округа к Ковалевой М.В. о взыскании задолженности по арендной плате⁵¹.

12 июля 2006 года между администрацией Губкинского городского округа (арендодателем) и Ч.А.Ю., А.А.Н. и Чендулаевой (в настоящее время Ковалевой) М.В. (арендаторами) был заключен договор аренды земельного участка, сроком на 11 месяцев, по условиям которого арендаторам в аренду передан земельный участок, площадью 2226 кв.м., в том числе Чендулаевой (Ковалевой) М.В. – 365/1000 долей данного земельного участка. Согласно указанной доли, определена и арендная плата для каждого арендатора.

03 августа 2006 года между сторонами заключено дополнительное соглашение, по которому срок договора аренды продлен на 18 месяцев по 12 января 2008 года. Ковалева М.В. обязательства по арендной плате надлежащим образом не исполняла, в связи с чем образовалась задолженность по ее уплате.

Дело инициировано иском администрации Губкинского городского округа, в котором заявлены требования о взыскании с ответчицы арендной платы за период с 26 ноября 2009 года по 19 ноября 2012 года за нарушение срока внесения арендной платы, о чем представлен соответствующий расчет.

В судебном заседании представитель администрации Губкинского городского округа по доверенности Шунаев А.Н. исковые требования поддержал. Ковалева М.В. в судебном заседании не присутствовала, ее интересы в суде представлял по доверенности Трофимов А.В., который возражал против удовлетворения иска в полном объеме, ссылаясь на истечение срока договора аренды. Исследовав доказательства в совокупности

⁵¹ Решение Губкинского городского суда Белгородской области от 25 января 2013 года (гражданское дело по исковому заявлению администрации Губкинского городского округа к Ковалевой М.В. о взыскании задолженности по арендной плате) [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.blg.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=3727

с пояснениями сторон, суд признает искиваемые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в части исходя из следующего.

В соответствии со ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу части 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В то же время ч.2 ст.621 ГК РФ предусмотрено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

В судебном заседании установлено, что между администрацией Губкинского городского округа и Ковалевой (ранее Чендулаевой) М.В. договор аренды вышеназванного земельного участка в размере 365/1000 долей был заключен 12 июля 2006 года сроком на 11 месяцев, на основании Постановления Главы местного самоуправления г.Губкина и Губкинского района. На основании дополнительного соглашения от 03 августа 2006 года, указанный договор аренды продлен до 12 января 2008 года. Указанное дополнительное соглашение прошло государственную регистрацию в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии по Белгородской области.

9 апреля 2009 года мировым судом г. Губкин вынесено определение об утверждении мирового соглашения по иску администрации Губкинского городского округа к Ч.А.Ю., Чендулаевой (в настоящее время Ковалевой)

М.В. о взыскании задолженности по арендной плате за период с апреля 2008 года по декабрь 2008 года, то есть уже после истечения срока договора по дополнительному соглашению.

При этом вопрос о прекращении договора аренды между сторонами не ставился. При указанных обстоятельствах, а так же учитывая, что Ковалева М.В. до настоящего времени является собственницей $\frac{1}{2}$ доли нежилого здания, расположенного на земельном участке, переданном ей в аренду по вышеуказанному договору, суд посчитал доказанным и соглашается с позицией истца о том, что в силу ч.2 ст.621 ГК РФ договор аренды земельного участка, заключенный между сторонами 12 июля 2006 года, считается возобновленным с 13 января 2008 года на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Поскольку истцом нарушены обязательства по договору о своевременном извещении ответчицы о перерасчете арендной платы, расчет пени составлен исходя из увеличенного размера арендной платы, а так же учитывая, что арендодатель при невнесении арендатором арендной платы более чем за 6 месяцев вправе был потребовать досрочного расторжения договора (п.4.1.1 договора), суд считает указанное требование не подлежащим удовлетворению, в связи с явным злоупотреблением права, которое привело к увеличению размера пени, несоответствующему последствиям его нарушения ответчицей, при наличии имеющихся нарушений условий договора и стороной истца (ч.2 ст.10 ГК РФ).

Таким образом, суд удовлетворил иски администрации Губкинского городского округа к Ковалевой М.В. о взыскании задолженности по арендной плате, признать обоснованными в части, обязал Ковалеву М.В. выплатить в пользу администрации Губкинского городского округа в счет погашения задолженности по арендной плате за период с 28 ноября 2009 года по 19 ноября 2012 года денежную сумму. В остальной части иски администрации Губкинского городского округа оставлены без удовлетворения.

Каждая сделка, совершенная в отношении земельного участка, подлежит заключению в письменной форме и нотариальному удостоверению. Несоблюдение письменной формы договора, по которому передается земельный участок, влечет его недействительность.

2.2 Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ним

В юридической литературе государственная регистрация прав на землю и сделок с ней рассматривается как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на земельные участки. Таким образом, государственная регистрация прав на землю является доказательством существования зарегистрированного права на земельный участок, оспариваемое только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав на землю предусмотрена положениями гражданского законодательства (ст. ст. 130-132, 164) и Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁵².

Существует следующий порядок государственной регистрации прав на земельный участок:

- первоначальный прием документов, которые представлены для государственной регистрации прав на земельный участок, регистрация таких документов;
- правовая экспертиза документов, проверка законности сделки в соответствии с настоящим Федеральным законом, в том числе установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также

⁵² Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Российская газета. - N 145. – 1997.

других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления;

– внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

– совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

В государственной регистрации прав может быть отказано в следующих случаях:

1. право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

2. с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3. документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

4. акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

5. лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

6. лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

7. правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

8. правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации;

9. имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

10. ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе;

11. в государственном кадастре недвижимости в отношении земельного участка, на государственную регистрацию прав на который представлены документы, отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев, установленных в пункте 1 статьи 19 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

Согласно ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от её регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

В силу ст. 551 ГК РФ, в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Разъяснения по порядку рассмотрения данной категории споров даны в постановлении Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»⁵³.

Юридически значимыми обстоятельствами для предъявления требований по пункту 3 статьи 551 ГК РФ являются именно факты владения истцом (покупателем), надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по договору, вещью и необоснованное уклонение ответчика от государственной регистрации.

В качестве примера можно привести решение Красноглинского районного суда г. Самары от 19 ноября 2014 года, которым обоснованно удовлетворены исковые требования М. к У. о понуждении государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и нежилое здание⁵⁴.

Из материалов дела следует, что 11.09.2014 года между У. и М. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым ответчица продает, а истица приобретает в собственность за плату следующее недвижимое имущество: земельный участок для индивидуального жилищного строительства категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 1 368,69 кв.м. участок 215 и нежилое здание назначение: нежилое здание этажность: 2 (подземных этажей-1)

⁵³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/

⁵⁴ Обобщение судебной практики по спорам, связанным с рассмотрением гражданских дел о правах на объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=354

общая площадь 524,5 кв.м. участок 215. Стоимость отчуждаемого имущества составляет 12 000 000 руб. Данная сумма уплачена продавцу покупателем до заключения настоящего договора в полном объеме. Указанный договор имеет силу акта приема-передачи, стороны подтвердили, что продавец передал, а покупатель принял имущество.

11.09.2014 года вышеуказанный договор купли-продажи недвижимого имущества передан на государственную регистрацию. Однако, 18.09.2014 года государственная регистрация была приостановлена, в связи с тем, что У. 15.09.2014 года подано заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, содержащее требование о возврате документов, сданных 11.09.2014 года без проведения государственной регистрации.

Удовлетворяя заявленные иски, суд исходил из того, что договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.09.2014 года совершен в надлежащей форме, подписан сторонами, никем не оспорен, денежные средства перечислены на счет, указанный ответчиком, а спорное имущество передано истице по акту приема-передачи. Суд пришел к выводу, что У. злоупотребляет своими правами продавца, т.к. в ходе рассмотрения дела не выявлено обстоятельств, указывающих на обоснованность и объективность подачи заявления о возврате документов без проведения государственной регистрации договора купли-продажи от 11.09.14 года и перехода права собственности на спорный объект недвижимости, т.к. все условия по договору истицей исполнены надлежащим образом.

В процессе государственной регистрации необходимо учитывать ряд принципиальных принципов, предусмотренных действующим законодательством:

- земельный участок, как объект государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выступает одновременно как объект природы, объект хозяйствования (пользования) и объект

собственности в их триединстве, что влияет на его правовой статус, а также правовой режим владения, пользования, распоряжения земельным участком.

- во-вторых, земельным законодательством предусмотрено, что земельные участки имеют целевое назначение. В пределах основного целевого назначения устанавливается всякий раз конкретное разрешенное использование земли, которое может быть изменено в установленном порядке.

Целевое назначение земельного участка соответствует одному из основных принципов земельного законодательства, который гласит, что деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Успешное функционирование земли в гражданском обороте обусловлено возможностью получения субъектами земельных правоотношений конкретной информации о правовом, хозяйственном, природном положении земель РФ.

Как система необходимых документированных сведений, государственный земельный кадастр предназначен с целью обеспечения государственных органов, органов местного самоуправления, заинтересованных физических и юридических лиц информацией о земле.

Как глобальная информационная система государственный земельный кадастр, определяется также и тем, что его данные подлежат обязательному применению при планировании использования и охраны земель, при их изъятии и предоставлении, при определении платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.

Таким образом, выделяют следующие цели кадастрового учета земель в РФ:

- принятие решений в сфере государственного управления земельными ресурсами на основе данных земельного кадастра;
- земельный кадастр является информационным ресурсом, который представляет данные о земельных участках и иных объектах кадастрового учета;
- кадастровый учет для осуществления государственной регистрации прав на земельные участки представляет собой подтвержденное государством доказательство наличия земельного участка как объекта права.

Наиболее важный документ государственного земельного кадастра - Единый государственный реестр земель. Он содержит, в свою очередь основные сведения о земельных участках. Таким образом, земельно-кадастровая информация является неотъемлемым элементом земельного кадастра. Разнообразие и качество земельно-кадастровой информации определяется принципами земельного кадастра.

Земельно-кадастровая информация отвечает следующим требованиям и условиям:

- собирается и обрабатывается по единой методике на всей территории Российской Федерации;
- является непрерывной, достоверной, наглядной и оперативной;
- является современной в момент выдачи информации пользователям;
- является комплексной и независимой.

Невозможно обеспечить фундаментальность и авторитетность земельного кадастра без достоверных сведений.

Кроме того, государственный учет земли как национального богатства обеспечивает гарантию прав на земельные участки, развитие системы налогообложения земли и иной недвижимости.

Однако существует также несогласованность законодательства в области государственной регистрации прав земельные участки.

В соответствии со ст. 12.1 и ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные доли, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (не востребованные земельные доли), подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости⁵⁵.

Образование данного земельного участка реализуется на основании соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, на основании соответствующего решения муниципального образования.

Так, общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади не востребованных земельных долей.

Сообщение о не востребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Если собственники не востребованных земельных долей, в счет выделения которых должен быть образован земельный участок, в течение девяноста дней со дня опубликования указанного сообщения не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, устанавливаются границы этого земельного участка.

Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли.

⁵⁵ Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - N 137. - 2002.

Однако положениями ст. 35 Конституции РФ гарантировано право частной собственности, охраняемое государством. При этом, статья 235 ГК РФ определяет основания прекращения права собственности, делая особый акцент на недопустимость принудительного изъятия у собственника имущества, за исключением случаев, перечень которых является исчерпывающим.

Таким образом, имеют место противоречия между положениями Гражданского кодекса РФ и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Выходом из сложившейся ситуации, является предоставление в регистрирующий орган решения суда, устанавливающего не только право собственности субъекта РФ или муниципального образования, но и в необходимых случаях (при наличии записей в ЕГРП о правах лиц, являющихся собственниками изымаемых земельных долей или земельных участков) механизм исполнения данного решения.

В частности, должен быть разрешен вопрос о прекращении зарегистрированных в ЕГРП прав лиц на указанный земельный участок либо, в случае признания права собственности на выделенный в счет не востребованных земельных долей земельный участок, – о прекращении прав граждан на указанные земельные доли. Сложившейся практики по данному вопросу, в том числе и судебной, в настоящее время нет.

Глава 3. Правовое регулирование прекращения прав на земельные участки

3.1 Основания прекращения прав на земельные участки

На основании положений ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством (ст. 44 ЗК РФ).

Аренда земельного участка прекращается:

- по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством;
- по требованию арендодателя в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором;

Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в ст. 45 ЗК РФ, не допускается:

- 1) в период полевых сельскохозяйственных работ;
- 2) в иных установленных федеральными законами случаях.

Прекращение права безвозмездного пользования земельным участком осуществляется по решению лица, которое предоставило земельный участок, или по соглашению сторон. Прекращение права на служебный надел, возможно, на основании прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен.

Работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

Сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Рассмотрим пример из судебной практики о прекращении права собственности на земельный участок.

Свердловский районный суд г. Белгорода рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Быкова С.В. к администрации города Белгорода, Иваницкому Ю.П. о прекращении права собственности на долю в праве собственности на земельный участок и признании права собственности на долю в праве собственности на земельный участок⁵⁶.

Так, 28 мая 1956 года на основании решения исполкома Белгородского райсовета депутатов трудящихся «О распределении земельной площади под индивидуальное строительство по Харьковской горе Супруновского сельсовета» И.П.М. наделен приусадебным земельным участком площадью 0,07 га под строительство индивидуальных домов по новой распланированной улице.

И.П.М. возведший жилой дом на предоставленном земельном участке, произвел отчуждение 1/2 доли в праве собственности на жилой дом, в пользу К.Д.К. в силу договора дарения от 14 октября 1958 года.

К.Д.К. подарил К.У.Д. право собственности на 1/4 долю в праве собственности на жилой дом по указанному адресу, что следует из договора дарения от 16 октября 1974 года, 1/4 долю в праве собственности на жилой

⁵⁶ Решение Свердловского районного суда г. Белгорода от 14 мая 2014 года № 2-1655/2014 (гражданское дело по иску Быкова С.В. к администрации города Белгорода, Иваницкому Ю.П. о прекращении права собственности на долю в праве собственности на земельный участок и признании права собственности на долю в праве собственности на земельный участок) [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.blg.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=3977

дом К.Д.К. продал Быкову С.В., что подтверждает договор купли-продажи от 24 августа 1988 года.

И.К.Д. стала правообладателем права собственности на $\frac{1}{4}$ долю в праве собственности на жилой дом на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 23 июля 1986 года.

Правообладателями жилого дома согласно сведений БТИ г. Белгорода являются: Быков С.В. – $\frac{1}{4}$ доля в праве собственности на жилой дом, И.К.Д. $\frac{1}{4}$ доля, И.П.М. – $\frac{1}{2}$ доля в праве собственности на жилой дом.

В государственном порядке право собственности на указанный жилой дом зарегистрировано за Иваницким Ю.П. – $\frac{3}{4}$ доли в праве собственности, что видно из выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, право собственности на земельный участок, общей площадью 638 кв.м, зарегистрировано за Иваницким Ю.П., являющимся наследником к имуществу И.П.М. и И.К.Д.

Дело инициировано иском Быкова С.В., который изменяя предмет иска, увеличивая и уменьшая исковые требования, в окончательной редакции просил прекратить право собственности Иваницкого Ю.П. на $\frac{1}{4}$ долю в праве собственности на земельный участок и признать за Быковым С.В. право собственности на $\frac{1}{4}$ долю в праве собственности на земельный участок, общей площадью 638 кв.м, находящийся по указанному адресу. В обоснование требований сослался, что на момент приобретения им права собственности на долю в праве собственности на жилой дом, земельный участок принадлежал собственникам жилого дома на праве пользования. У И.П.М., а затем у его наследника Иваницкого Ю.П. возникло право собственности лишь на долю в праве собственности на земельный участок, а не на весь участок, так как право собственности на землю законодательно закреплено за физическими лицами позже даты приобретения истцом права

собственности на жилой дом. Истец лишен права на долю земельного участка, которое перешло к нему как к сособственнику жилого дома. О том, что земельный участок, на котором расположен жилой дом, доля в праве собственности на который принадлежит истцу, передан в собственность И.П.М., а затем Иваницкому Ю.П., он узнал в 2013 года.

Представитель ответчика пояснила, что решением исполкома Белгородского райсовета депутатов трудящихся от 28 мая 1956 года застройщику И.П.М. предоставлен земельный участок площадью 700 кв.м под строительство индивидуального жилого дома, на котором был построен жилой дом и 04 октября 1958 года межрайонным БТИ выдано регистрационное удостоверение в том, что дом зарегистрирован по праву личной собственности за И.П.М. на основании решения исполкома Белгородского городского Совета народных депутатов от 24.09.1958 года №. На основании решения исполкома Белгородского райсовета депутатов трудящихся от 28 мая 1956 года за И.П.М. зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 638 кв.м. Ссылка истца в обоснование иска на положения ст.ст.35 и 36 ЗК РФ не состоятельна. Государственная регистрация права собственности И. П.М. на земельный участок площадью 30.06.2006 кв.м произведена в соответствии с частью 2 статьи 25.2 указанного Закона как в отношении прав на недвижимое имущество, возникших до момента вступления в силу указанного Федерального закона и признаваемых юридически действительными. Приведенная норма права не связывает факт регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный И.П.М., с правом Быкова С.В. на 638 кв.м долю в общей собственности на расположенный на данном участке жилой дом, в связи с чем распространение режима общей долевой собственности на земельный участок невозможно, и основания для признания за истцом права собственности на земельный участок в испрашиваемой доле отсутствуют. Истец не относится к кругу лиц, имеющих

право на оспаривание свидетельства о праве Иваницкого Ю.П. на наследство по закону.

Рассмотрев данное гражданское дело суд пришел к следующим выводам. Земельные участки для строительства индивидуальных жилых домов отводятся за счет земель городов, поселков, госземфонда и земель гослесфонда в бессрочное пользование, а построенные на этих участках дома являются личной собственностью застройщиков.

Принимая во внимание выше изложенное законодательство, действующее на момент вынесения решения исполкома Белгородского райсовета депутатов трудящихся «О распределении земельной площади под индивидуальное строительство по Харьковской горе Супруновского сельсовета» от 28 мая 1956 года, земельный участок предоставлен И.П.М. в пользование, а возведенный на земельном участке жилой дом поступил в собственность застройщика И.П.М.

Из договора купли-продажи, заключенного 24 августа 1988 года между К.Д.К. и Быковым С.В., следует, что последний приобрел право собственности на 1/4 долю в праве собственности на жилой дом по выше указанному адресу.

В соответствии с ч.3 ст.20 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

Быков С.В., согласно выше указанному законодательству, приобрел право пользования земельным участком в размере, пропорционально доли в праве собственности на жилой дом, которым пользуется по настоящее время, что не оспаривалось, данное право сохранилось у Быкова С.В. на момент вступления ЗК РФ, которым впервые установлено законодательно право собственности на землю в Российской Федерации.

Принимая во внимание изложенное, Быков С.В. имеет право на бесплатное приобретение права собственности на долю в праве собственности на земельный участок ввиду отсутствия доказательств иного.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18 июня 2013 года и свидетельства о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области следует, что право собственности на земельный участок по указанному адресу зарегистрировано единолично за И.П.М., а затем за Иваницким Ю.П., приобретшим право собственности на участок в порядке наследования после смерти И.П.М.

Такое положение нарушает права Быкова С.В. на приобретение в собственность доли в праве собственности на земельный участок. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (п.4 ч.2 ст.60 ЗК РФ).

При таких обстоятельствах право истца подлежит восстановлению, требования Быкова С.В. о прекращении права собственности за Иваницким Ю.П. на 1/4 долю в праве собственности на земельный участок, общей площадью 638 кв.м, и о признании за истцом права собственности на долю в праве собственности на указанный земельный участок, законны, обоснованы и подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд признал обоснованными в части исковые требования Быкова С.В. к администрации города Белгорода, Иваницкому Ю.П. о прекращении права собственности на долю в праве собственности на земельный участок и признании права собственности на долю в праве собственности на земельный участок.

Решением суда прекращено право собственности Иваноцкого Ю.П. на 1/4 долю в праве собственности на земельный участок. Суд признал за Быковым С.В. право собственности на 1/4 долю в праве собственности на земельный участок, общей площадью 638 кв.м.

Исковые требования Быкова С.В. к администрации города Белгорода о прекращении права собственности на долю в праве собственности на земельный участок и признании права собственности на долю в праве собственности на земельный участок судом признаны необоснованными и отклонены.

Действующим законодательством закреплено не только многообразие вещных и обязательственных прав на земельные участки, но и гарантировано их правовая защита. В данном случае особое значение имеет тщательная регламентация оснований принудительного прекращения данных прав.

Например, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- выполнением международных договоров Российской Федерации;
- строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов;
- иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Таким образом, прекращение права собственности помимо воли собственника представляет собой предусмотренную гражданским законодательством конкретную совокупность юридических и фактических действий, с которой законодательство РФ связывает конкретный перечень случаев изъятия вещи у собственника в одностороннем порядке. Следовательно, государство гарантирует приоритет прав собственника.

В соответствии со ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством.

Положения главы 17 ГК РФ также урегулированы вопросы прекращения прав на земельный участок, при этом данная глава была принята задолго до введенного в действие Земельного кодекса РФ. Таким образом, в настоящее время данное обстоятельство оказывает существенное влияние на качество институтов, которые включают в себя нормы как одного, так и другого кодекса⁵⁷.

Как ранее отмечалось, Земельный кодекс РФ, зачастую содержит ряд норм, которые входят в противоречие с нормами гражданского законодательства. Поэтому значение имеет формирование системного восприятия норм, регулирующих вопросы прекращения прав на земельные участки.

Кроме ЗК РФ и ГК РФ, вопросы прекращения вещных прав на землю урегулированы также федеральными законами, например, ранее упоминавшемся в работе Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Представляется целесообразным при регулировании вопросов, которые связаны с прекращением вещных прав на землю, отдавать приоритет положениям ЗК РФ. Однако не могут быть изменены конструкции и основные положения, которые посвящены основаниям прекращения прав на землю, предусмотренные ГК РФ.

Таким образом, в настоящем исследовании поддерживается точка зрения юристов, полагающих, что гражданское право распространяется на земельные отношения, но лишь в той части, в какой они не урегулированы земельным законодательством.

⁵⁷ Липски С.А. Современные проблемы земельного права: учеб. пособие/С.А. Липски; ГУЗ. М.: 2013. С. 39.

Так, в настоящей работе неоднократно было замечено, что земельное законодательство по своей природе учитывает специфику земельного участка как объекта земельных отношений, в то время как гражданское законодательство рассматривает земельный участок только как объект недвижимости.

Однако нельзя не отметить, что и по сей день существует необходимость в приведении норм гражданского и земельного законодательства в соответствии друг с другом, с помощью сосредоточения внимания не на его недостатках, а на изучении, освоении ЗК РФ, а также способах преодоления его пробелов, на правоприменении, с помощью анализа и устранения недостатков правовыми средствами. Кроме того, необходимо выделить одну из особенностей гражданского права, которое не применяет нормы земельного, при том, что земельное право использует нормы гражданского права для общего регулирования земельных отношений, что подтверждает применение норм земельного законодательства только в пределах одной, заимствующей их отрасли права. Для эффективного существования института прекращения прав на земельные участки необходимо, чтобы все его элементы были взаимосвязаны и непротиворечивы, и, следовательно, нормы гражданского и земельного законодательства должны быть согласованы.

3.2 Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок

В юридической литературе отмечается, что прекращение прав на землю является добровольным только в том случае, если субъект самостоятельно инициировал прекращение принадлежащего ему права на землю, и соответственно, самостоятельно определил способ и условия прекращения

права на землю. Кроме того, воля правообладателя не зависит от каких-либо внешних факторов⁵⁸.

Отказ лица от земельного участка, который предусмотрен ст. 53 ЗК РФ, является довольно распространенным добровольным основанием прекращения вещных прав на землю. Однако при осуществлении данного отказа на практике возникает множество проблем.

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права (ст. 53 ЗК РФ).

В содержании указанной статьи не упомянуты ни само право ограниченного пользования чужим земельным участком, ни возможность распространения на него условий порядка отказа от прав на землю, предусмотренных ст. 53 ЗК РФ.

Касательно сервитута применение положений ст. 53 ЗК РФ возможно только тогда, когда будет осуществляться отказ от земельного участка, который обременен сервитутом.

Особого внимания требует процедура отказа от земельного участка. Данный вопрос актуален в связи с тем, что в последнее время в Земельный кодекс РФ были внесены значительные изменения. Необходимо обратить внимание, что при отказе от права собственности на земельный участок вышеназванная процедура была упрощена. Для реализации отказа от права собственности на земельный участок достаточно обратиться в учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прекращения указанного права.

Ранее процедура была очень сложной. Заявление об отказе от права собственности на землю подавалось в органы местного самоуправления

⁵⁸ Земельное право: учебник / отв. ред. Г. А. Мисник. М.: Издательство Юрайт, 2015. С. 43.

(далее - МСУ), затем органы ОМСУ должны были обратиться в регистрирующий орган с заявлением о постановке на учет бесхозной земли. Учет продолжался в течение года, и только после этого местные власти могли обратиться в суд с целью признания права собственности на земельный участок. После появления решения суда необходимо было зарегистрировать муниципальную землю, и только с этого момента прекращалось право собственности на земельный участок. А до этого собственник был обязан нести все бремя содержания имущества, в том числе уплачивать налог на не используемую им землю⁵⁹.

Практика показала, что в основном собственник земельных участков отказываются от принадлежащих им земельных участков путем молчаливого совершения действий, которые свидетельствуют об устранении от владения, пользования и распоряжения земельным участком, без намерения собственника каким либо образом сохранить свое право. То есть собственники, не заинтересованные в принадлежащих им земельных участках, совершают действия, выраженные в оставлении лицом данного земельного участка, его неиспользования и полной утрате интереса в реализации своего права на землю.

Подобные заброшенные земельные участки выявляются лишь путем проверок, на основании которых потом осуществляется принудительное прекращение прав на земельные участки, в связи с чем, институт добровольного прекращения прав на земельные участки реализуется не в полном объеме.

В настоящее время наблюдается стремление судов обеспечить наиболее полную защиту прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, о чем свидетельствует практика по делам, связанными с земельными правонарушениями, носящими незначительный характер.

⁵⁹ Земельное право: учебник для бакалавров / под ред. Н. Г. Жаворонковой, И. О. Красновой. М.: Издательство Юрайт, 2016. С. 61.

Так, зачастую при условии соблюдения всех этапов процедуры изъятия в связи с неиспользованием и доказанности факта неиспользования в течение предусмотренного периода времени суд принимал решение об отмене постановления о прекращении права на земельный участок в силу незначительности правонарушения, не устранение которого послужило основанием для изъятия.

Законодательство призвано обеспечить стабильность гражданского оборота, а поэтому для защиты прав и интересов конкретного круга лиц, установило особые правила как прекращения, так и возникновения права собственности на имущество. Так, в число подобных случаев входит отказ лица от права собственности на земельный участок. Существует объективная необходимость закрепления особого порядка прекращения и возникновения права собственности на земельные участки, от права собственности, на которые в добровольном порядке отказались прежние собственники, что обусловлено спецификой правового режима земельных участков.

Заключение

В ходе исследования достигнута его цель, решены поставленные задачи, проанализированы теоретические положения возникновения и прекращения прав на земельные участки, сформулированы выводы о предложениях по устранению противоречий норм гражданского и земельного законодательства в части возникновения и прекращения прав на землю.

В первой главе работы рассмотрены понятие земельного участка, особенности правового режима земель и виды прав на земельные участки. С помощью правовых норм общество стремится внести порядок и стабильность в правоотношения между людьми, в том числе и в правоотношения, которые возникают по поводу такого объекта, как земля.

Юридическая литература не раз подвергала критике низкий уровень законодательной техники ЗК РФ, в том числе неясности и неточности в терминологии. Ст. 1 ЗК РФ предусмотрены основные принципы земельного законодательства РФ. Однако данная статья содержит множество спорных положений. Например, представления о земле в ст. 1 ЗК РФ не согласуются с определением земельного участка как части поверхности.

Объектом земельных отношений выступает только конкретный земельный участок. Термин «земля» довольно абстрактен и может характеризовать только лишь ее связь с природой. Таким образом, понятие земли «есть не что иное, как земельные участки, которые объединены в одну группу по тем функциям, которые они выполняют или по целям их использования; кроме того.

При этом, следует различать землю как природный ресурс и как средство производства, а также как объект гражданских правоотношений. Таким образом, земельный участок – это часть земной поверхности, имеющий границы, которые определены в соответствии с федеральными законами.

Имущественные отношения регулируются нормами как гражданского, так и земельного законодательства. Зачастую данные нормы противоречат друг другу. Так возникает проблема соотношения норм гражданского и земельного законодательства РФ. В данном случае необходимо отдавать приоритет нормам земельного законодательства в регулировании подобного рода отношения.

Земельные участки признаются объектами недвижимого имущества и гражданского оборота. Земельные участки среди объектов недвижимости занимают главное место. При этом анализ юридической литературы показал, что дискуссии о понятии земельного участка продолжаются и по сей день, учитывая, что законодательство в данной области далеко от совершенства. Также, среди исследователей остается актуальным вопрос, что именно является объектом вещных и обязательственных прав земля или земельный участок.

Правовой режим земель представляет собой установленную законом систему общественных отношений по использованию отдельных частей земельных ресурсов. Различают следующие виды правового режима земель: общий правовой режим, который присущ всему составу земель РФ; особый правовой режим, который присущ лишь отдельным категориям земель; специальный правовой режим – обычно присущ конкретным земельным участкам.

Одной из наиболее распространенных причин для отказа в осуществлении кадастрового учета земельных участков является то, что размер земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Во второй главе работы выявлены проблемы правового регулирования возникновения прав на земельные участки. Наиболее полное по своему

содержанию право на имущество - право собственности, которое по своей правовой природе является одним из основных вещных прав. В соответствии с гражданским законодательством право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Земельное и гражданское законодательство регулируют отношения владения, пользования и распоряжения земельными участками.

Юридически значимыми обстоятельствами для предъявления требований по пункту 3 статьи 551 ГК РФ являются именно факты владения истцом (покупателем), надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по договору, вещью и необоснованное уклонение ответчика от государственной регистрации.

Каждая сделка, совершенная в отношении земельного участка, подлежит заключению в письменной форме и нотариальному удостоверению. Несоблюдение письменной формы договора, по которому передается земельный участок, влечет его недействительность.

Третья глава исследования посвящена вопросам правового регулирования прекращения прав на земельные участки, в том числе рассмотрены основания прекращения прав на земельные участки, определены условия и порядок отказа лица от права на земельный участок.

Прекращение права собственности помимо воли собственника представляет собой предусмотренную гражданским законодательством конкретную совокупность юридических и фактических действий, с которой законодательство РФ связывает конкретный перечень случаев изъятия вещи у собственника в одностороннем порядке. Следовательно, государство гарантирует приоритет прав собственника.

Положения главы 17 ГК РФ также урегулированы вопросы прекращения прав на земельный участок, при этом данная глава была принята задолго до введенного в действие Земельного кодекса РФ. Таким образом, в настоящее время данное обстоятельство оказывает существенное

влияние на качество институтов, которые включают в себя нормы как одного, так и другого кодекса.

Как ранее отмечалось, Земельный кодекс РФ, зачастую содержит ряд норм, которые входят в противоречие с нормами гражданского законодательства. Поэтому значение имеет формирование системного восприятия норм, регулирующих вопросы прекращения прав на земельные участки.

Кроме ЗК РФ и ГК РФ, вопросы прекращения вещных прав на землю урегулированы также федеральными законами, например, ранее опоминавшемся в работе Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Представляется целесообразным при регулировании вопросов, которые связаны с прекращением вещных прав на землю, отдавать приоритет положениям ЗК РФ. Однако не могут быть изменены конструкции и основные положения, которые посвящены основаниям прекращения прав на землю, предусмотренные ГК РФ.

Гражданское право распространяется на земельные отношения, но лишь в той части, в которой они не урегулированы земельным законодательством. Земельное законодательство по своей природе учитывает специфику земельного участка как объекта земельных отношений, в то время как гражданское законодательство рассматривает земельный участок только как объект недвижимости.

Однако нельзя не отметить, что и по сей день существует необходимость в приведении норм гражданского и земельного законодательства в соответствии друг с другом, с помощью сосредоточения внимания не на его недостатках, а на изучении, освоении ЗК РФ, а также способах преодоления его пробелов, на правоприменении, с помощью анализа и устранения недостатков правовыми средствами.

Необходимо выделить одну из особенностей гражданского права, которое не применяет нормы земельного, при том, что земельное право

использует нормы гражданского права для общего регулирования земельных отношений, что подтверждает применение норм земельного законодательства только в пределах одной, заимствующей их отрасли права. Для эффективного существования института прекращения прав на земельные участки необходимо, чтобы все его элементы были взаимосвязаны и непротиворечивы, и, следовательно, нормы гражданского и земельного законодательства должны быть согласованы.

В юридической литературе отмечается, что прекращение прав на землю является добровольным только в том случае, если субъект самостоятельно инициировал прекращение принадлежащего ему права на землю, и соответственно, самостоятельно определил способ и условия прекращения права на землю. Кроме того, воля правообладателя не зависит от каких-либо внешних факторов.

Отказ лица от земельного участка, который предусмотрен ст. 53 ЗК РФ, является одним из самых распространенных добровольных оснований прекращения вещных прав на землю. Однако при осуществлении данного отказа на практике возникает множество проблем. Практика показала, что в основном собственники земельных участков отказываются от принадлежащих им земельных участков путем молчаливого совершения действий, которые свидетельствуют об устранении от владения, пользования и распоряжения земельным участком, без намерения собственника каким либо образом сохранить свое право. То есть собственники, не заинтересованные в принадлежащих им земельных участках, совершают действия, выраженные в оставлении лицом данного земельного участка, его неиспользования и полной утрате интереса в реализации своего права на землю. Подобные заброшенные земельные участки выявляются лишь путем проверок, на основании которых потом осуществляется принудительное прекращение прав на земельные участки, в связи с чем, институт добровольного прекращения прав на земельные участки реализуется не в полном объеме.

Список литературы

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - N 31. - ст. 4398. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - N 32. - ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - N 32, ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ ((ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Российская газета. - N 211-212. – 2001.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - N 1 (часть 1). - ст. 14.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Российская газета. - № 256. – 2001.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть 1) от 31.07.1998 года № 146-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Российская газета. – 1998. - № 148-149.
7. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «Об охране окружающей среды» // Российская газета. - N 6. – 2002.

8. Федеральный закон от 10.01.1996 N 4-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «О мелиорации земель» // Российская газета. - N 10. – 1996.
9. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - N 137. - 2002.
10. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Российская газета. - N 145. – 1997.
11. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 31.01.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Российская газета. - N 79. – 1998.

Специальная литература

12. Балашкина И. В. Эколого-правовой механизм: новый взгляд / И. В. Балашкина // Национальные интересы. - 2010. - № 3. - С.63-64
13. Бедова Е. С. Понятие правовой режим земель населенных пунктов // Молодой ученый. - 2011. - №2. Т.2. - С. 13-17.
14. Бринчук М.М. Экологическое право в правовой системе // Астраханский Вестник Экологического Образования. - № 1(23). – 2013.
15. Боголюбов С. А. Организация использования отдельно взятого объекта особо охраняемых природных территорий / Боголюбов С.А., Журавлева Л.В. // Право и экономика. - 2010. - N 10. - С. 40 - 43.
16. Волкова Т.В. Правовые основы управления земельными ресурсами Российской Федерации / Под ред. К.Г.Пандакова – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. – С.106.
17. Воробьева Л.В. Земельное право: Учебно-методическое пособие. – Тамбов: Изд-во Тамбовского государственного технического университета, 2010. – 96 с.

18. Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6 т.: т. 2. Управление земельными ресурсами: Учебник / А.А. Варламов. – М.: Колосс, 2011. – 528 с.
19. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т.: т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра: Учебник / А.А. Варламов. – М.: Колосс, 2012. – 382 с.
20. Гатин А.М. Гражданское право/А.М. Гатин. – М.: Дашков и К, 2012. – 384 с.
21. Гражданское право : учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. - 17-е изд., перераб. и доп. - М. : Издательство Юрайт, 2015. - 655 с.
22. Гражданское право. Т. I. Общая часть. Введение в гражданское право: учебник для бакалавриата и магистратуры / В. А. Белов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Издательство Юрайт, 2014. - 622 с
23. Гражданское право. Особенная часть: конспект лекций// под ред. Ивакина В.Н. – М.: Статут, 2012. – 223 с.
24. Давыдова Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок // Молодой ученый. - 2012. - №12. - С. 371-374.
25. Дамдын О. С. Право собственности на землю // Молодой ученый. - 2011. - №5. Т.1. - С. 178-180.
26. Дмитриев В.В. Определение интегрального показателя состояния природного объекта как сложной системы // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). - № 4. – 2009.
27. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. - М.: Статут, 2014. - 268 с.
28. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. - 12-е изд., перераб. и доп. - М. : Издательство Юрайт, 2015. - 679 с.

29. Земельное право: учебник для бакалавров / под ред. Н. Г. Жаворонковой, И. О. Красновой. - М.: Издательство Юрайт, 2016. - 580 с.
30. Земельное право. Серия: Основы наук. -3-е издание, испр. и перер. / С.А. Боголюбов. - М.: Юрайт, 2011. – 416 с.
31. Земельное и имущественное право в странах общего права: монография / О. И. Крассов. - 2015. - 416 с.
32. Земельное право: учебник / отв. ред. Г. А. Мисник. - М.: Издательство Юрайт, 2015. - 320 с.
33. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - М.: Издательство Юрайт, 2016. - 608 с.
34. Липски С.А. Современные проблемы земельного права: учеб. пособие/С.А. Липски; ГУЗ.- М.: 2013. – 141 с.
35. Харьков В.Н. Правовые проблемы охраны земель // Известия Тульского Государственного Университета. Экономические и Юридические Науки. - № 2-2. – 2013. – С. 65-69.
36. Харьков В.Н. Конституционно-правовое регулирование рационального и эффективного использования и охраны земель в Российской Федерации // Известия Тульского Государственного Университета. Экономические и Юридические Науки. - № 3-2. – 2013.
37. Экологическое право: учебник / Е. В. Иванова, О. Н. Городнова. – Чебоксары: Изд-во ЧГУ, 2011. – 213 с.
38. Экологическое право России: учебное пособие / Н. В. Румянцев. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2010. – 430 с.
39. Экологическое право: учебник / О. И. Крассов. - 3-е изд., пересмотр. – М.: Норма, 2013. – 623 с.
40. Экологическое право: учебник / О. И. Крассов. - М.: ИНФРА-М, 2016. - 672 с.
41. Янбухтин Н.Р. Земельный кадастр как инструмент правового регулирования рационального использования земель // Вестник Томского Государственного Университета. - № 334. – 2010. – С. 60-68.

Материалы юридической практики

42. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/

43. Определение Верховного Суда РФ от 02.06.2015 N 4-КГ15-19
Требование: О прекращении права собственности на гараж, устранении препятствий в пользовании земельным участком [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=431554;dst=0>

44. Обобщение практики рассмотрения судами Самарской области дел об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=367

45. Обобщение судебной практики по спорам, связанным с рассмотрением гражданских дел о правах на объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=354

46. Обобщение судебной практики по рассмотрению судами Самарской области в 2010-2012 годах дел, связанных с разрешением споров с участием садоводческих некоммерческих товариществ [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=322

47. Обобщение практики рассмотрения гражданских дел Краснодарского краевого суда [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://kraevoi.krd.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&rid=2

48. Решение Губкинского городского суда Белгородской области от 25 января 2013 года (гражданское дело по исковому заявлению администрации Губкинского городского округа к Ковалевой М.В. о взыскании задолженности по арендной плате) [Электронный ресурс] // Режим доступа:
http://oblsud.blg.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=3727

49. Решение Свердловского районного суда г. Белгорода от 14 мая 2014 года № 2-1655/2014 (гражданское дело по иску Быкова С.В. к администрации города Белгорода, Иваницкому Ю.П. о прекращении права собственности на долю в праве собственности на земельный участок и признании права собственности на долю в праве собственности на земельный участок) [Электронный ресурс] // Режим доступа:
http://oblsud.blg.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=3977