

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Конституционное и административное право»

(наименование)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Государственно-правовая

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)**

на тему «Административно-правовой механизм реализации права собственности на землю»

Студент

М.В. Абрамова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, А.С. Таран

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

Тольятти 2021

## **Аннотация**

Работа посвящена исследованию административно-правового механизма реализации права собственности на землю.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, включающих шесть параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Введение посвящено обоснованию актуальности, выбранной для выпускной квалификационной работы темы, определению целей и задач, объекта и предмета исследования.

В первой главе раскрываются теоретические аспекты права собственности в Российской Федерации.

Во второй главе исследуются способы возникновения и прекращения права собственности на землю в Российской Федерации.

Во третьей главе анализируются меры административной ответственности за правонарушение в области охраны собственности на землю и анализируются пути совершенствования регулирования земельных отношений.

Заключение предполагает краткое подведение итогов выпускной квалификационной работы.

## Содержание

Введение.....	4
1 Теоретико-правовые основы права собственности .....	10
1.1 Сущность права собственности.....	10
1.2 Правовая природа и содержание частной собственности граждан и юридических лиц .....	25
2 Право собственности на земельный участок .....	32
2.1 Понятие и виды права собственности на земельный участок.....	32
2.2 Возникновение и прекращение права собственности на земельный участок.....	40
3 Меры административной ответственности за правонарушение в области охраны собственности на землю и совершенствование регулирования земельных отношений .....	53
3.1 Административная ответственность за правонарушения в области охраны собственности на землю .....	53
3.2 Совершенствование законодательства о регулировании земельных отношений.....	62
Заключение .....	66
Список используемой литературы и используемых источников.....	68

## Введение

Каждое государство стремится урегулировать отношения собственности с наибольшей пользой для всех и каждого. Такая цель была поставлена и в нашей стране, одним из первых законов в этой сфере был Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР», содержащий ряд прогрессивных положений, которые в дальнейшем нашли свое закрепление в Гражданском кодексе российской Федерации.

Законодательные новеллы относительно права собственности, а также практика их применения были проанализированы в трудах многих российских цивилистов, однако научный интерес современных исследователей права собственности был сосредоточен главным образом на выяснении особенностей отдельных форм (видов) права собственности. Это обстоятельство привело к необходимости пересмотреть, освежить или даже обновить (на базе реалий) трактовку отдельных теоретических аспектов права собственности, представить их в комплексном изложении.

Земельно-имущественные отношения являются одним из важнейших факторов экономического, социального и финансового развития как государства в целом, так и отдельно взятых юридических и физических лиц, являющимися возможными обладателями земельных участков.

Земля, как основной компонент природной среды, является средством производства в сельском и лесном хозяйстве, выступает материальной основой хозяйственной деятельности и т.п.

Понятие земельных споров возникло с появлением частной формы собственности на землю, так как из-за перечисленных свойств земли происходит концентрация вокруг нее интересов различных субъектов, порождающих спорные отношения.

Рассмотрение земельных споров считается элементом защиты прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев и

землепользователей и обеспечивается совокупностью норм материальных и процессуальных отраслей.

Разрешение земельных споров – затруднительный процесс, связанный, прежде всего, с несовершенством законодательства и проблемами правоприменительной практики по данным видам споров, которые, безусловно, требуют устранения.

Владение земельными участками, их ресурсами и недвижимым имуществом, находящимся на данных участках, является показателем высокого финансового положения, возможностью развития.

Не стоит забывать, что большинство военных действий в истории было совершено с целью увеличения земельных ресурсов, завоевания новых земель и территорий. Но зачастую право обладания этими ресурсами ставят под вопрос, и возникает необходимость оспаривать данное право в судебном порядке.

В настоящее время регулирование земельных отношений остается довольно сложной проблемой в системе радикальных преобразований, происходящих в Российской Федерации. По той причине, что это затрагивает важные аспекты политической и экономической жизни общества.

Возникновению собственности на землю отводится особое место в текущем процессе.

Сельское хозяйство и промышленная деятельность страны может стабильно развиваться в том случае, если проблема собственности решится с учётом публичных интересов и хорошо разработанной законодательной базы, в том числе и региональной.

Трудности и противоречия в юридическом обеспечении, которые встречаются при проведении земельной реформы во многих регионах Российской Федерации, усложняют развитие сельского хозяйства и промышленной деятельности в субъектах РФ.

Из-за недостаточной развитости земельных отношений и в силу некоторых экономических причин, земли сельскохозяйственного назначения

выпадают из оборота, игнорируются природоохранные требования к использованию земли.

При решении вопросов о формах собственности на землю, а также при разработке региональной законодательной базы обязательно необходимо учитывать региональные особенности сложившегося землевладения и землепользования.

Итак, актуальность выбора темы выпускной квалификационной работы обусловлена необходимостью совершенствования теоретической и законодательной базы функционирования и развития отношений собственности.

Данная тема актуальна и в практическом плане. Увеличение количества земельных участков, находящихся в собственности, повлекло за собой возникновение множества споров, что требует от законодателя и от юридической науки более пристального внимания к данной проблеме и совершенствования способов регулирования гражданско-правовых отношений.

Исследование публикаций, которые посвящены теме развития земельной реформы и ее влияния на земельные отношения, показало, что отечественная наука в дореформенный период уделяла большое внимание решению вопросов, которые связаны с землепользованием.

Отдельные аспекты данной тематики дипломного исследования отражены в работах С.С. Алексеева, В.В. Витрянского, И.А. Иконичкой, Н.И. Краснова, О.А. Крассова, Е.А. Суханова, Н.В. Карловой, И.А. Елисеевой и других.

При разработке теоретических вопросов и практических рекомендаций опирались на научные труды отечественных ученых, касающихся проблем нормативного регулирования имущественных отношений, а также на труды в области общей теории права, имеющих значение для изучения и решения исследуемого круга проблем.

Цель исследования выпускной квалификационной работы заключается в решении комплекса теоретических и практических проблем понятия, содержания, форм и административно-правового механизма реализации права собственности на землю по действующему российскому законодательству.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- раскрыть теоретико-правовые основы права собственности;
- изучить сущность права собственности;
- раскрыть правовая природа и содержание частной собственности граждан и юридических лиц;
- определить правовую природу и содержание публичной собственности;
- охарактеризовать правовое понятие и виды форм собственности в зависимости от количества владельцев;
- проанализировать элементы права собственности единичного владения;
- раскрыть правовая природа элементов, содержание коллективной собственности субъектов права;
- изучить понятие и виды права собственности на земельный участок;
- изучить возникновение и прекращение права собственности на земельный участок;
- проанализировать меры административной ответственности за правонарушения в области охраны собственности на землю;
- предложить пути совершенствования законодательство о земельных правоотношениях.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы выступают гражданские правоотношения собственности на землю.

Предметом исследования стали научные взгляды, идеи, концепции, теории относительно правового регулирования отношений собственности на

землю, нормативно-правовые акты Российской Федерации и практика их применения.

Теоретико-правовую основу исследования составляют нормативно-правовые акты: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс об административных правонарушениях, ФЗ от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ФЗ от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», ФЗ от 24 июля 2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также, ряд иных нормативно-правовых актов, комментарии законодательства, научные статьи и юридическая литература.

Теоретической основой исследования были научные выводы, изложенные в трудах таких ученых как: М.И. Брагинского, А.В. Венедиктова, О.С. Иоффе, Н.С. Кузнецовой, К.И. Скловского, И.В. Спасибо-Фатеевой, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, и других.

Методологическую основу исследования составляют научные методы познания: специальные методы познания – конкретно-исторический, системно-структурный, сравнительно-правовой, историко-правовой, формально-догматический, сравнительно-правовой.

В ходе исследования также использованы общелогические методы познания (анализ, обобщение).

С помощью метода системно-структурного анализа исследовано признаки права собственности в целом и на земелью в частности, права владения, права пользования, права распоряжения.

Применение историко-правового метода позволило исследовать генезис правового регулирования права собственности.

Метод формально-догматического анализа использован для толкования соответствующих гражданско-правовых норм и отдельных теоретических

понятий, и категорий, в частности, «право собственности», «владение», «пользование», «распоряжение».

Сравнительно-правовой метод применялся при исследовании отдельных норм законодательства Российской Федерации и соответствующих норм досоветского и советского периодов развития законодательства, а также законодательных актов других государств.

Применение метода анализа и синтеза помогло выявить пробелы в действующем законодательстве России и сформулировать предложения по совершенствованию правовых норм, регулирующих отношения собственности.

Практическая значимость данной работы заключается в возможности использования наших предложений для дальнейшей реализации земельной реформы, а также для разработки нормативно-правовых актов, регулирующих развитие земельных отношений.

Структура выпускной квалификационной работы определена ее целью и задачами и состоит из введения, трех глав, разделенных на семь параграфов, заключения, списка использованной литературы и используемых источников.

# **1 Теоретико-правовые основы права собственности**

## **1.1 Сущность права собственности**

На протяжении веков проблемы собственности, права собственности были в поле зрения многих ученых. И сейчас они по-прежнему волнуют теоретиков права, и не только гражданского. В результате длительных научных изысканий научная категория собственности была разработана достаточно широко. Повышенный интерес к проблемам собственности и, в частности, собственности, как правовой категории, обуславливалось многими факторами.

Как отмечает А.А. Рябов, «можно сказать, что право собственности составляет фундамент всех гражданско-правовых отношений, вокруг которых строятся иные отношения» [42, с. 7]. Собственность является основой жизнедеятельности не только человека, но и юридических лиц и государства в целом.

Несмотря на наличие основательного классического теоретического достояния мировой мысли об отношениях собственности и активное и довольно плодотворное их исследование отечественными и зарубежными учеными, вопросы права собственности содержат еще много спорных моментов. Прежде всего это касается самого понятия права собственности.

История свидетельствует, что философы, юристы, экономисты делали многочисленные попытки дать четкое, вместительное и исчерпывающее понятие собственности и права собственности, но и до сих пор эту задачу нельзя считать выполненной сполна. В науке гражданского права до сих пор нет определения понятия права собственности, которое в полной мере отражало бы сущность этой правовой категории. Ведь каждая юридическая традиция, каждая правовая культура наполняет своим содержанием абстрактное понятие собственности [36, с. 161].

Исследование категории «собственность» достигает древних времен. Сущность собственности определяли по способу ее получения, по полезности составляющих, с позиции владения и пр. Это дает основания характеризовать ее как многогранную и емкую общественную категорию, раскрытие внутренней сущности и признаков которой находит свое проявление в экономической, политико-правовой, исторической, морально-психологической, социальной плоскости.

Однако, несмотря на всестороннюю исследованность и актуальность вопросов, связанных с собственностью в разное время и в разные эпохи, до сих пор так и не выработано единого подхода к ее трактовке. Вследствие существования различных направлений, течений и школ научной мысли, определяющих собственность в соответствии с направленностью цели своих исследований, значительного количества составляющих, теоретическая интерпретация собственности является «ярким калейдоскопом «идей и мыслей» [11, с. 57].

Так, древний мыслитель Грициус считал, что собственность сформировалась под влиянием историко-эволюционных процессов. Собственность накапливалась в процессе нападений, войн, природных и политических катаклизмов, революционных преобразований.

Ксенофонт в своих учениях рассматривал хозяйство как имущество, состоящее из нужных вещей, которые люди используют в повседневной жизни [41, с. 48].

Платон в своем труде «Государство» обосновал принцип равенства всех членов общества, для внедрения которого необходимым условием было наличие государственной собственности на имущество и землю. Согласно его учению, государство обязано предоставлять каждой семье отдельный дом и участок земли, чтобы не вызвать у людей соблазна к обогащению. Дом и земля должны полностью принадлежать государству, поэтому не могли быть проданы, а только могли передаваться по наследству [30, с. 173].

В противоположность ему, Аристотель был сторонником частной собственности и считал, что именно частная собственность является необходимым условием и первоосновой существования хозяйства [12, с. 78].

Особую актуальность проблема сущности собственности и ее происхождения приобрела во времена первоначального накопления капитала в связи с тем, что уже светская наука рассматривала частную собственность как необходимую предпосылку распределительной справедливости, благодаря чему возникла идея общественного договора и естественного права: государство должно гарантировать основные права человека, которые признают индивиды друг за другом в «естественном» состоянии (право на жизнь, право на свободу, право на собственность).

Продолжили и усовершенствовали теорию «общественного договора» известные ученые Томас Гоббс (1588-1678), и Джон Локк (1632-1704).

Последний сформулировал положение о том, что собственность отнюдь не сводится к вещам, сумме материальных благ, а является целостностью, которая сочетает в себе одновременно жизнь, свободу и имущество человека. Категории, объединенные Дж. Локком под общим названием «собственность», образуют систему, органично дополняя друг друга [29, с. 27].

В своем известном афоризме «собственность - это кража», французский экономист Пьер Прудон подчеркивал, что лишь крупная собственность является преступлением, а мелкая (частная) собственность не только полезна и важна, но и необходима. В своей работе «Что такое собственность?» он различал два понятия: собственность и владение. Собственность рассматривалась как возможность получения собственником нетрудовых доходов, которая могла создавать «право добычи» в виде арендной платы, ренты, процента, дисконта или взятки. В противоположность собственности существует владение – собственность, которая является мелкой и созданная индивидуальным трудом человека. С целью установления всеобщей справедливости, по мнению данного философа и экономиста, необходимо

уничтожить крупную частную собственность [35, с. 41]. Прудон критиковал не саму собственность как явление, а только злоупотребления, которое возникает в процессе отношений собственности.

Первыми критиками частной собственности можно считать Томаса Мора и Томазо Кампанеллу, они выступали не только против частного типа, но и против собственности как таковой в целом.

Негативно относился к частной собственности и Жан-Жак Руссо. По его мнению, неравенство между людьми существовала не всегда, а возникло лишь на определенном этапе исторического развития человечества по имущественным отношениям между людьми, а именно из частной собственности (вторая причина неравенства – возникновение государства). Прямым следствием частной собственности является вражда между людьми, стремление обогатиться за счет других, ликвидация старого и построения нового на основе общественного договора [38, с. 57].

Согласно нормам римского права, которые проявлялись и до сих пор находят проявление в правовой практике во всех развитых странах мира, «собственность» толкуется «*jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*», то есть как право использовать вещи и злоупотреблять ими, в том объеме, который допускается правом» [11, с. 29]. Злоупотребление при этом является ничем иным как проявлением абсолютной собственности, где пользование является понятием почти идентичным злоупотреблению, поскольку собственник может по своему усмотрению использовать вещь, даже если эти действия негативно скажутся на данном объекте.

Толкование собственности в Декларации прав, согласно Конституции Франции (1793 г.), сводится к «праву пользоваться и по своему усмотрению осуществлять управление собственным имуществом, доходами, плодами труда и промыслу, что несколько отличается от содержания статьи 544 Кодекса Наполеона, где указано, что «собственность – это право пользоваться и владеть вещами, в основном, для того, чтобы этим правом не воспользовались вопреки закону» [39, с. 43].

По мнению французского ученого Жозефа Дютана, собственность для каждого человека является правом естественным и незыблемым, а неравенство в собственности является необходимым результатом природы, что есть обоснованием тезиса ученого: «все люди имеют равное право на неравную собственность» [37, с. 269].

Один из основоположников экономической науки А. Смит, считал, что «самым священным и нерушимым правом собственности является право на собственный труд, потому что именно труд является первопричиной всей собственности»; при этом каждый индивидум может свободно распоряжаться той собственностью, которая ему принадлежит:

- предприниматель – капиталом;
- землевладелец – землей;
- наемный работник – трудом [42, с. 102].

В своих трудах К. Маркс выдвигал идею уничтожения частной собственности. По его мнению, человек должен осознать и понять, что такое собственность, ведь для определения что мое, а что твое, человек должен понять, что значит иметь, быть в собственности, и что такое собственность. Иметь вещь в своих руках не значит, что ты на нее имеешь право. То есть собственность и есть право: владеть, распоряжаться вещами. Человек наделен признаком иметь что-то, быть хозяином и владельцем чего-то. По Марксу труд является основой собственности [20, с. 94].

Теория прав собственности в западной науке начала формироваться в 60-70-е годы прошлого века. Основателями данной теории американскими экономистами Арменом Алчианом и Гарольдом Демсецем положено начало системному анализу природы собственности. Согласно их взглядам, системой прав собственности является вся совокупность норм, регулирующих доступ к редким ресурсам.

Характерными особенностями данной теории прав собственности являются следующие:

- замена категории «собственность» категорией «право собственности», в случае если не ресурс сам по себе выступает собственностью, а право пользования им;
- отношения собственности возникают лишь тогда, когда ресурсы не являются общедоступными, поэтому свободный доступ к благам означает, что они не принадлежат никому или принадлежат всем общедоступные ресурсы не являются объектом собственности, поскольку от их использования между людьми возникают экономические отношения.

По первой особенности данной теории право собственности трактуется как санкционированные обществом поведенческие отношения между людьми, которые возникают в связи с существованием и использованием благ.

Права собственности рассматриваются с двух позиций: общества и индивидуальных агентов. Что касается общества, то права собственности выступают как правила игры, которые упорядочивают отношения между отдельными агентами, а относительно индивидуальных агентов – «пучком правомочий», что является основанием для принятия решений в отношении конкретного ресурса (при этом составляющие «пучка правомочий» могут расщепляться между агентами: одна часть правомочий принадлежит одному человеку, а вторая – другому и т. д.).

Право собственности может рассматриваться также и в качестве права контролировать использование определенных ресурсов и распределять доходы и расходы, которым им обусловлены; как совокупность норм, регулирующих доступ к редким ресурсам, которые устанавливаются и защищаются государством или другими социальными механизмами, например, обычаями, моральными убеждениями, религиозными заповедями.

Для конкретизации юридической трактовки сущности собственности рассмотрим право собственности с позиции правовых традиций, а именно двух – общего права (*common law*) и гражданского, или романо-германского (*civil law*). Указанные правовые традиции были источниками формирования

рынка в европейских странах: в Великобритании и ее колониях, в том числе и в США использовалось общее право, романо-германское право приобрело применение в странах континентальной Европы.

В романо-германской традиции право собственности рассматривается как единое, неограниченное и неделимое. Собственником любого ресурса может быть человек, который обладает тремя основными правомочиями («триада правомочий»):

- правом владения;
- правом пользования;
- правом распоряжения.

Во Франции владелец ограничивается двумя правомочиями пользования и правом распоряжения.

Общее право основывается на концепции собственности как сложного «пучка правомочий». Важной особенностью данной концепции является то, что правомочия на один и тот же ресурс могут принадлежать разным людям. То есть, право собственности полностью специфицировано, когда у каждого правомочия есть свой исключительный собственник, а доступ к нему у других субъектов ограничен.

Так, английским юристом А. Оноре был предложен один из вариантов определения «пучка правомочий» (им было выделено 11 правомочий.), что является развернутой детализацией триады правомочий гражданского права. Не все 11 из правомочий являются равнозначными, наиболее важными, как правило, считают четыре – право владения, право пользования, распоряжения и получения дохода. Определенные правомочия существуют только в сочетании с другими и отдельно взятые они не имеют никакой ценности (например, право передачи по наследству баз права владения) [17, с. 27].

Заслуживает внимания теория, основные положения которой освещены в статье Р. Коуза «Проблемы социальных издержек» (1960 г.). Согласно данной теории исключить субъекта из свободного доступа к благам означает

специфицировать права собственности на них или четко определить, кто и на что может претендовать [16, с. 88].

Иной позиции придерживался П. Хейне, представитель и последователь западной школы теории собственности, который отмечал, что право собственности – это право контролировать использование определенных ресурсов и распределять те расходы и выгоды, которые возникают при этом. В то же время он подчеркивал, что именно право собственности формирует ожидания, а ожидания – руководят действиями.

Впервые определение отношения человека к собственности и его неотъемлемое право владения ею нашло свое отражение в Декларации прав Вирджинии, а Федеральная конституция США (1787 г.) закрепила приоритет естественных прав человека, таких как жизнь, свобода и собственность. Эти конституционные конструкции поучились настолько удачными и универсальными, так точно и четко отражали состояние и глубинные потребности, как общества в целом, так и каждого индивида, почти в неизменном виде действуют до сих пор.

Однако своего апогея определение права собственности как неотъемлемого права человека достигло в положении Декларации прав человека и гражданина (1789), где заявлено, что никто не может быть лишен собственности, поскольку она является священным и незыблемым правом.

В науке выяснения сущности права собственности непременно начинается с анализа взглядов на право собственности в «объективном» и в «субъективном» смысле.

По мнению Г.Ф. Шершеневича, «объективное право» – это совокупность правовых норм, а право в «субъективном смысле» – это обусловленная объективным правом возможность осуществления своих интересов субъектом права» [48, с. 58].

Что касается того, какому праву: объективному или субъективному следует отдать приоритет, то было две позиции. Так, Г. Дернбург считал, что «право в субъективном смысле существовало в истории цивилизации еще до

возникновения государства. Оно основывалось на личных качествах человека и того уважению, которое он могла заслужить о себе и своем имуществе. На этом основании он категорически отрицал мнение тех ученых, которые считали, что право в субъективном смысле является производным от права в объективном смысле» [21, с. 100-101].

Другие ученые придерживались взгляда, согласно которому объективное право первично, а субъективное – вторично, производное от него. В современной российской цивилистической литературе большинством авторов поддержана такая «двойная» трактовка права собственности (А.А. Саурин, Е.А. Суханов, А.Г. Ананьев, М.В. Хлыстов и др.).

Институт права собственности – это система правовых норм, регулирующих отношения собственности. Право собственности конкретного лица – это результат такого регулирования. Поэтому правы те авторы, которые не видят смысла в противопоставлении объективного и субъективного права. Ведь существование последнего без первого вообще невозможно. А существование законов о собственности без их реального воплощения в жизнь сводит на нет их назначения и ценность. Однако, исходя из общих положений об объективном праве, в определениях правовых институтов меняется только вид отношений, которые регулируются определенным институтом права. Поэтому теоретические поиски следует концентрировать на определении сущности права собственности как субъективного права, а не на определении права собственности в объективном смысле. То есть права, принадлежащего конкретному лицу в правоотношениях собственности. Право собственности является абсолютным правом, в рамках которого праву управомоченного субъекта корреспондирует пассивная обязанность всех без исключения других лиц, заключающаяся в том, чтобы не препятствовать правообладателю.

Итак, субъективное право собственности всегда существует в пределах общественных отношений, вне правоотношения право собственности существовать не может. Поэтому, определяя субъективное право

собственности, необходимо исходить, прежде всего, из того, что право собственности – это общественные отношения.

Существование понятия «собственность» выводится от древнерусских «собь», «собьство», «собина», выражая пожитки, личное достояние людей, то есть безусловное владение чем-либо навсегда. Так как каждый крестьянин хотел иметь свой клочок земли, свое имущество, такое понимание собственности способствовало развитию этого института.

В начале становления отечественной цивилистической науки понятие права собственности определялось через следующие основные признаки:

- право собственности определялось через категории «власть (господство)» над вещью;
- это господство собственника над вещью было исключительным и полным;
- полная и исключительная власть над вещью могла принадлежать только собственнику;
- содержание этой власти (господства) над вещами заключалось в осуществлении прав собственника в отношении принадлежащей ему вещи, а именно во владении вещью, пользовании, распоряжении.

История развития государств и общественных формаций объективно и субъективно имели в своей основе трансформации отношений собственности. История становления Российского государства не является исключением из правила. Социальные потрясения одной из основных своих причин в конечном итоге имели попытки изменить сформировавшиеся отношения собственности и утвердить новый экономико-правовой порядок. В одних случаях эти попытки достигали успешного результата, в других терпели крах. Истории известны случаи, когда общество в результате трансформации отношений собственности, которые затрагивали все сферы жизни общества, действительно выходило на новый, более высокий степень своего развития. Однако, достаточно часто последнее оказывалось отброшенным далеко назад,

будучи вынужденным решать множество задач социально-экономического, финансового и правового характера.

Собственность принадлежит к тем категориям, вокруг которых на протяжении многих веков шла и идет полемика о сущности, формах проявления, разновидностях существования и средств воздействия. Неоспоримым оставался только тезис, что она существует.

В современный период внимание вопросам права собственности российскими цивилистами уделяется внимание. В частности, А.С. Быков считает, что принадлежащие собственнику права не раскрывают содержания права собственности и не составляют сущности права собственности [3].

Сущность права собственности состоит в состоянии присвоения, отношении лица к вещи как к своей. Права же владения, пользования и распоряжения приобретают общественно-значимого выражения, когда определяют, какое положение занимает собственник среди других лиц в отношении вещи. Эти права вытекают из того, что вещь принадлежит определенному лицу, что вещь его. К тому же, указанные права могут принадлежать не только собственнику, но и иному лицу (например, владельцу). Однако передать эти права другому лицу, не теряя при этом привязку к собственности, может только собственник. То есть, речь идет о свободе собственника, и именно принадлежность вещи владельцу и его воля определяют судьбу вещи. Эти два момента, по мнению А.С. Быкова, являются определяющими для выявления юридической, а значит и социальной природы права собственности в любом обществе. Поведение собственника является внешним выражением отношения лица к вещи, первичным является отношение лица к вещи (то есть состояние присвоение), признание вещи своей и на этом основании признание другими людьми этой вещи как чужой. Поэтому, по мнению автора, не важно в каких правах выражается право собственности. Основным является то, что сами права собственника могут возникнуть только при наличии состояния присвоения. Если отсутствует состояние присвоение – отсутствуют и правомочия [3, с. 38].

Такие же взгляды были высказаны и другими учеными «полномочия носителя собственности являются вторичными (производными) по сравнению с реально существующей формой присвоения благ, что является первичным; вещественная сторона отношений присвоения предопределяет содержание и реальный объем правомочий субъекта соответствующего имущественного права, т.е. возможности и границы дозволенного использования присвоенного им объекта» [16, с. 25].

Определяя понятие права собственности, прежде всего, следует исходить из того, что право собственности - это общественные отношения, иногда их называют «общественные отношения особого рода». Это отношения между лицами (собственником и не собственниками) по поводу вещи, а не «отношения лицо – вещь». Ведь, если у одного человека есть право на вещь, то всегда есть другая сторона – лицо, имеющее обязанность не нарушать это право. Лицо может определенным образом «относиться к вещи» как к своей или как к чужой. Но отношений между лицом и вещью быть не может.

Во-вторых, право собственности на вещь возникает с момента создания вещи, присвоения общедоступных даров природы, передачи вещи по договору, завладение движимой вещью, от которой собственник отказался и по другим основаниям предусмотренных законом. Во всех названных случаях (основаниях) право собственности приобретается путем присвоения. Поэтому состояние присвоение вещи следует рассматривать как основание возникновения отношений права собственности, а не как признак, который раскрывает сущность права собственности. Основания возникновения и сущность, которая должна выражать основное в предмете или явлении – это разные вещи. Поэтому, по нашему мнению, состояние присвоение сущности права собственности не составляет.

Как общественные отношения, содержание которых заключается в том, что собственник имеет обеспеченную законом юридическую возможность осуществлять господство над имуществом или отдельной вещью независимо

от воли других лиц, его окружающих, которые обязаны не препятствовать этому господству, определяет право собственности М.А. Александрина [10, с. 40].

Через «общественное отношение, в котором есть собственник, который относится к имуществу как к своему, и несобственники, для которых это имущество является чужим, и они обязаны не нарушать чужое право собственности» рассматривает право собственности Е.А. Рыбина [40, с. 205].

Однако каждое понятие следует раскрывать через совокупность признаков, характеризующих не только содержание, но и сущность предмета или явления. Поэтому понятие права собственности, в котором определяется только триада надлежащих владельцу прав, вряд ли можно считать полным и совершенным.

Определяющим, сущностным для права собственности является господство, владычество собственника над вещью, которое заключается в осуществлении собственником каких-либо прав в отношении своей вещи, своей волей. При этом, определяя право собственности за «господство» («власть») собственника над вещью, следует рассматривать термин «господство» («власть») не как публично-правовую, а как частноправовую категорию. Объектом «господство» («власти») в последнем случае есть вещь, определенное имущество. Под «господством» следует понимать соответствующие собственнику права по владению, пользованию, распоряжению и управлению вещью, а также право требовать от всех лиц (несобственников) не нарушать его права собственности, которые осуществляются им по своей воле. Возможно, определение права собственности через термин «господство» («власть») не является лучшим, ведь применение термина «власть» может приводить к путанице, понимая под ним публично-правовую, а не частноправовую категорию. Но как понятие научное – имеет право на жизнь в смысле комплекса прав, принадлежащих собственнику. По нашему мнению, это один из признаков, который раскрывает сущность права собственности.

Поэтому, принимая во внимание приведенные выше аргументы, стоит присоединиться к позиции авторов, определяющих право собственности как общественные отношения, в которых собственник имеет юридическую возможность осуществлять господство над имуществом по своей воле, независимо от воли других лиц.

Академик А.В. Венедиктов «власть собственника» рассматривал как специфический признак, который характеризовал право собственности как право присвоения. Наряду со «своей властью» ученый выделял еще один специфический признак – это «свой интерес». По его мнению, именно в сочетании «власти» и «своего интереса» заключалась возможность отделить право собственности от других имущественных прав на те же объекты. Под властью собственника использовать принадлежащее ему имущество в своем интересе, академик видел именно власть (волю), которая признается за собственником законом, государством. Лица, не являющиеся собственниками (например, наниматель), используют имущество в своем интересе, но властью, полученной от владельца. Этим автор отрицал способность «триады» раскрыть сущность права собственности, заменив ее термином «использование», который, по его мнению, является более удачным, так как создает связь права собственности как юридической категории с экономической сущностью собственности как присвоения [4, с. 179-181].

Подытоживая вышесказанное, следует отметить, что любая деятельность осуществляется на основании интереса. Каждое право человека вообще и право собственности, в частности, реализуется в определенном интересе.

Собственник, реализуя свое право собственности, осуществляет его с целью достижения определенного результата, удовлетворения интереса. Однако не обязательно своего. Он может использовать вещь для удовлетворения интереса другого лица, или общественного интереса. То есть такой признак как «свой интерес» характерен для любого субъективного

права, которое существует не только в сфере вещных, но и обязательственных правоотношений.

Поэтому считаем, что «свой интерес» не раскрывает специфики права собственности, а потому нет оснований для включения его в число признаков, которые характеризуют понятие права собственности.

Подводя итог следует отметить, что, несмотря на тысячелетнюю историю развития представлений о праве собственности, до сих пор в науке отсутствует единое общепризнанное определение этого понятия. Из проведенного анализа юридической литературы, научных взглядов относительно определения понятия права собственности можно сделать вывод, что субъективное право собственности характеризуется следующими признаками:

- это право лица на вещь, которое существует (реализуется) в пределах общественных отношений;
- это право, которое заключается в господстве собственника над вещью под которым следует понимать соответствующие собственнику права по владению, пользованию, распоряжению и управлению вещью, а также право требовать от всех лиц (несобственников) не нарушать его права собственности;
- господства собственника над вещью осуществляется по своей воле.

По нашему мнению, приведенные признаки полностью раскрывают сущность права собственности и должны быть основой каждой дефиниции права собственности.

На основании изложенного можно предложить следующее определение понятия права собственности: правом собственности является право лица по своему усмотрению, независимо от воли других лиц, совершать в отношении принадлежащей ему вещи (имущества) любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие на эту вещь со стороны третьих лиц.

Существенной характеристикой и одной из главных черт человеческого общества, его состояния и истории развития есть особые общественные отношения, возникающие между субъектами относительно материальных и нематериальных объектов, т. е. есть отношения собственности или владения. Только благодаря им в обществе обеспечивается стабильный порядок и становятся возможными отношения вторичные, а именно политические, правовые, экономические, финансовые, идеологические, социальные, нравственно-этические.

Обобщая вышесказанное можно предложить следующее определение собственности: собственность – это совокупность отношений между людьми по поводу присвоения и отчуждения ими объектов собственности, в первую очередь средств производства с целью удовлетворения своих потребностей, что порождает право владения, пользования и распоряжение этими объектами и результатами их функционирования.

## **1.2 Правовая природа и содержание частной собственности граждан и юридических лиц**

Теоретическая, научная несостоятельность таких представлений о собственности прежде всего в том, что они базируются на понимании человека как изолированного от других людей. Но собственность в своем исходном пункте, в своей сущности не может быть сведена к отношению «человек – вещь» уже потому, что человек по своей природе, родовой сущности – существо общественное и жить, то есть производить и присваивать материальные блага, в одиночку не может.

В статье 8 и 9 Конституции Российской Федерации отмечается, что право собственности принадлежит каждому человеку и является одним из основ свободы личности, а также одной из основ конституционного строя [15]. Владеть собственностью и иметь защищенное право на нее является естественным стремлением большинства людей. Собственность – основа

подлинной независимости человека и его уверенности в будущем. В каждой собственности есть свой субъект.

Необходимо заметить, что каждая юридическая традиция и правовая культура влияют своему содержанию на понятие собственность и создают препятствия в процессе преодоления проблем, возникающих в результате того, что у понятия «собственность» нет терминологической единства.

В подавляющем большинстве, толкование сущности собственности в теоретических концепциях сводится к двум проявлениям с одной стороны, как имущества, принадлежащего кому-нибудь, с другой – отношений между людьми по поводу присвоения объектов собственности (блага или услуги).

Согласно одной из разновидностей толкования категории, собственность выступает как определенные человеческие отношения по поводу вещей.

Как показывает вышеприведенный анализ категория «собственность» обычно рассматривается с двух позиций: экономического содержания и юридической формы. По нашему мнению, категория «собственность» включает в себя, кроме экономического содержания и юридической формы, еще и социальную, общественную, финансовую и политическую формы.

Общественный характер категории собственности заключается в определении собственности как системы общественных отношений. Сущность отношений собственности следует из самого определения собственности, как совокупности отношений между субъектами по поводу присвоения средств производства и его результатов.

Отношения собственности образуют определенную систему, которая включает в себя три группы отношений:

- отношения по поводу присвоения объектов собственности;
- отношения по поводу экономических форм реализации объектов собственности;
- отношения по поводу хозяйственного использования объектов собственности.

Как уже отмечалось, собственность является также явлением социальным, что подтверждается теорией потребностей. Если бы человек был один во всем мире, то ему не было бы нужды пользоваться категорией собственности, поскольку все, что необходимо принадлежало бы только ему. Но если на одну и ту же вещь могут претендовать двое или более людей (которые между собой взаимодействуют), это объективно обуславливает необходимость существования категории собственности. Вторым необходимым условием является потребность людей в объектах собственности, поскольку при отсутствии потребности у людей исчезает необходимость выяснять между собой отношения по поводу этих объектов.

Финансовая форма собственности заключается, прежде, в ее способности обеспечить получение ожидаемого дохода, удовлетворении общественных потребностей. Данное утверждение характеризует тождество – «собственность – богатство».

При этом также выделяют важную составляющую финансовой системы отношений собственности, которая связана с использованием денежных фондов с целью выполнения государством его социально-экономических функций. С позиции государства уровень формирования средств централизованных фондов характеризуется объемами отношений обмена, распределения и перераспределения.

Наименьшими по объемам являются отношения обмена, поскольку связаны с поступлением доходов, полученными от реализации государственного имущества и ресурсов, принадлежащих государству, от имущественных прав и услуг.

Собственность, ее разграничения, изменение форм собственности, соблюдение (нарушение) прав собственности характеризует общественно-экономические и общественно-политические устройства, существенно влияет на развитие общественно-экономических формаций.

Политическая форма собственности характеризует способность собственности менять характер политического процесса и компоненты

политической системы (сознание, политические институты, политические нормы и отношения, культуру). Эти трансформации могут происходить на основе изменения политической власти и стратегии, а также использоваться как приоритет в деятельности политических сил.

Мы считаем, что неравенство между людьми по объемам владения собственностью является необходимым условием и первопричиной функционирования и развития общества. Это утверждение можно обосновать на примере концепции идеального государства, в которой каждому гражданину принадлежит равная доля собственности. Однако, если условие равенства является константой, то рождение каждого последующего человека гипотетически приводит к уменьшению доли собственности каждого индивида в данном государстве, что приводит ситуацию нежелательного рождения, или принудительной смерти и в конечном итоге – разрушению самого государства.

Как показывает проведенное нами исследование теорий собственности, кроме экономической и юридической сущности данной категории, важное влияние на формирование общественных отношений собственности имеют культурно-этнические и религиозные особенности социальных групп и государственных формирований.

В частности, концепция собственности в странах, где исповедуют ислам, не занимает самостоятельного места в традиционных трактатах по шариату, а рассматривается в совокупности с анализом других понятий, в частности, государственными финансами, налогами, казной, имущественным статусом различных категорий населения, а соответственно и собственности. Несмотря на то, что вся собственность в мусульманских странах разделена на общественную и частную, однако согласно нормам шариата, отдельные ее виды не могут находиться в частной собственности, и призваны обеспечивать жизненные потребности всех граждан. В частности, к ним относят ценности и имущество, которые так или иначе связаны с землей, водой и огнем. Среди основных категорий прав собственности центральное место занимают понятия

«имущество» и «собственность», при этом они включают в себя не только материальные ценности, но и полезные свойства вещей в качестве их разновидностей. Шариат считает ценным только то имущество, которое разрешено для пользования мусульманам, то есть обладает разрешенными полезными свойствами. Оценка имущества в исламе поставлена в зависимость от религиозных критериев [43, с. 236].

По нашему мнению, необходимо формирование и характеристика современного типа собственности с соответствующими для него формами, субъектами и объектами собственности.

В связи с историческими особенностями, неравномерностью развития экономики разных стран, национальными особенностями экономических и финансовых систем, целесообразно их обобщенное разделение по уровню экономического развития на: страны с развитой рыночной экономикой и развивающиеся страны. Отнесение страны к определенной группе предопределяет адекватную ей систему форм собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Аналогичное положение закреплено и в п. 1 ст. 212 Гражданского кодекса Российской Федерации [7].

В соответствии со ст. 35 Конституции право и свобода частной собственности охраняются законом. Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан может находиться любое имущество. Однако, несмотря на абсолютный характер права частной собственности, закон предусматривает некоторые его ограничения.

Ныне действующая Конституция РФ провозглашает право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности, вследствие чего источники образования собственности граждан, называемой теперь частной, существенно изменились.

Основным источником образования собственности граждан теперь является их труд в качестве наемных работников и их собственная экономическая деятельность.

Гражданский кодекс в п. 1 ст. 2 выделяет предпринимательскую деятельность, то есть самостоятельную, осуществляемую на свой страх и риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Понятие государственной регистрации законодательно закреплено в Федеральном законе от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» [23].

Значение необходимости осуществления государственной регистрации заключается в том, что она обеспечивает возможность получения необходимой информации при выборе контрагента и ведении хозяйственных операций, что способствует устойчивости экономического оборота в государстве и создает определенные гарантии по обеспечению прав и законных интересов граждан и общества.

Необходимо отметить то, что особенностью государственной регистрации является не учетная функция, а выражение воли государства по легитимации субъекта, поэтому именно свидетельство о государственной регистрации подтверждает законность деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя.

Осуществление предпринимательской деятельности при отсутствии государственной регистрации создает общественную опасность, заключающуюся в том, что данную деятельность осуществляет субъект, который изначально не способен осуществлять ее надлежащим образом и нести ответственность за свою деятельность в полном объеме. При этом в результате осуществления такой деятельности возможны различные последствия.

В настоящее время особое внимание следует уделить защите интересов индивидуальных предпринимателей, так как в течение многих лет частная собственность в нашей стране была запрещена, а гарантии функционирования личной собственности была намного слабее, чем мера защиты интересов государственной собственности. В соответствии со ст. 35 Конституции право и свобода частной собственности охраняются законом. Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан может находиться любое имущество. Однако, несмотря на абсолютный характер права частной собственности, закон предусматривает некоторые его ограничения.

Еще раз подчеркнем, что основным источником образования собственности граждан теперь является их труд в качестве наемных работников и их собственная экономическая деятельность

Сегодня частная собственность является равноправной с другими формами собственности и должна обеспечиваться аналогичной защитой от любых посягательств.

## **2 Право собственности на земельный участок**

### **2.1 Понятие и виды права собственности на земельный участок**

Нормативно-правовыми актами обеспечивается распоряжение земельными участками на принципах эффективности, публичности и прозрачности процедур предоставления участков. В настоящее время земельные отношения в Орловской области регулируются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации;
- Федеральными законами Российской Федерации;
- Постановлениями Правительства Российской Федерации;
- Законами субъектов РФ;
- Постановлениями Правительства субъектов РФ.

В 1990-х гг. в Российской Федерации правовые отрасли, которые регулируют земельные отношения, подверглись существенной трансформации. Основные задачи земельной реформы:

- введение равноправия и многообразия форм земельной собственности, которые повлекли за собой развитие механизма рыночного саморегулирования в землепользовании, преобразование сложившихся земельных отношений;
- становление наиболее эффективных форм хозяйствования, многоукладность новых экономических отношений;
- рациональное использование земель;
- контроль за распределением земельных участков различного целевого назначения между физическими и юридическими лицами [18, с. 35].

Земельное законодательство – система норм и нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения и являющихся самостоятельной

отраслью российского законодательства. Закон «О плате за землю» предусматривал переход к платному землепользованию с 1992 года [24]. Появились законодательные акты по урегулированию вопросов, связанных с оборотом предоставленных населению земельных участков. Ценностью земельного законодательства является возможность использования его норм в качестве инструмента комплексного системного воздействия на отношения, связанные с землей.

Указом президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» собственникам (включая владельцев личных хозяйств и фермеров) было предоставлено право дарения, продажи, передачи земельных участков в виде вноса в уставный фонд (капитал), сдачи в залог или аренду.

Возможности нормотворчества президента и правительства страны в области земельных отношений были существенно ограничены после принятия Конституции 12 декабря 1993 г. [15], которая установила одним из основных прав граждан и их объединений частную собственность на землю и свободу распоряжения ею в соответствии со статьями под номерами 17, 35, 36 и 64.

Ныне действующий Земельный кодекс РФ вступил в силу 25 октября 2001 г. В соответствии с ним были определены полномочия не только Российской Федерации, но и ее субъектов в сфере регулирования земельных отношений; зафиксирован правовой режим всех категорий земель; разграничены виды прав на землю; установлены особенности оборота земельных участков [8].

В статье 1 вышеупомянутого кодекса указаны принципы земельного законодательства, которые являются основой регулирования земельных отношений. Были разграничены действия норм земельного и гражданского законодательства по вопросам использования земельных ресурсов, а также обосновано регулирование со стороны государства в области происходящей приватизации земли [8].

Характеризуя значение Земельного кодекса РФ в урегулировании земельных отношений, а также его влияние на современное законодательство, следует отметить, что принятие вышеупомянутого кодекса позволило завершить процесс становления нового рыночного земельного законодательства.

С его помощью в области земельных отношений определены полномочия государства, субъектов РФ и органов местного самоуправления. Более того, распространяется действие федеральных законов (например, «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации») [25].

Полномочия Российской Федерации, действующие в области регулирования земельных отношений в рыночных условиях:

- управление землеустройством, осуществление мониторинга земель, земельный надзор;
- разработка политики по регулированию земельных отношений;
- обеспечение резервирования земельных участков, изъятие земель для государственных нужд;
- разработка, а также реализация федеральных программ использования и охраны земель и другие [8].

Учитывая федеративный характер страны, в регулировании земельных отношений участвуют также субъекты РФ, к полномочиям которых отнесены:

- разработка, реализация региональных программ использования и охраны земель в границах субъектов;
- резервирование, возможность изъятия земель для нужд субъектов и другие полномочия, которые не относятся к полномочиям государства или органов местного самоуправления [8].

К полномочиям органов местного самоуправления относятся: разработка, последующая реализация местных программ по использованию земельных участков, возможность изъятия земель для муниципальных нужд,

а также установление правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений [8].

В настоящее время сохраняется потребность развития законодательного регулирования эпизодически меняющихся земельных отношений. Среди мнений о рациональном структурировании земельного законодательства есть утверждение о возможности обеспечения регулирования земельных отношений в существующей системе институтов и правовых механизмов, сохраняя структуру и соотношение действующих нормативных актов [1, с. 29]. Противоположное мнение состоит в отрицании развития регулирования оборота земли без кардинальных изменений в системе законодательства.

Земельное законодательство сформировало особые нормы о возникновении, реализации и прекращении прав на землю. Оно не поставило цель в изолировании земли от всеобщего имущественного оборота, как это виделось в начальных этапах земельной реформы. Роль правовых норм представляется во включении земли в имущественные отношения при условии обязательного учета ее специфики. Решение другой задачи возможно при современной структуре земельного законодательства – учет правового воздействия на различные по характеру земельные отношения и отношения земельного рынка.

Особые черты земельного оборота отражены в современном законодательстве путем характерных правовых норм, которые опираются на институты административного, гражданского и земельного законодательства.

В государственном регулировании оборота земель роли распределяются между гражданским и земельным законодательствами. Гражданское право либо обеспечивает оборот земельных участков, либо выступает в качестве основания для выстраивания отношений между сторонами по приобретению прав на землю, если иное не установлено законодательными нормами. Гражданское законодательство направляется на обеспечение прав сторон во время совершения сделок, гарантируя права собственности на землю. Оно играет довольно важную роль для достижения стабильности отношений

между конкретными субъектами оборота земель. Способами обеспечения прав или исполнения обязанностей участников земельных отношений оказываются сходные при вхождении в какие-либо имущественные отношения. Нормы гражданского законодательства находятся в основе создания согласованного единого оборота не только земли, но и всех видов имущества.

Земельное законодательство играет роль в реализации основных направлений политики государства в области регулирования оборота земель, включая предупреждения и ликвидацию потерь рынка земли, обеспечение земельными ресурсами наименее защищенных субъектов земельного рынка и тех, кто участниками рынка не является по своему социальному статусу, либо социальной роли. Данное законодательство следует основывать на изучении состояния оборота земель для того, чтобы оно могло представлять собой совокупность специализированных взаимозависимых правовых норм [5, с. 32].

В настоящее время эти вопросы решаются с развитием правового регулирования отношений в области использования земли в производстве продукции сельского хозяйства, предоставления земли в целях недропользования. Корректировка законодательства занимает важное место в преодолении негативных последствий реализации реформы и развития земельного рынка.

Таким образом, последующее развитие государственного регулирования земельных отношений подразумевает обеспечение завершения оформления учета земельных участков, прозрачности информации о правах и об установленном правовом режиме, необходимой для стабильности земельных отношений. Все вышеперечисленное является основой гарантии прав субъектов земельных отношений.

В области упорядочения отношений аренды и оборота земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует отделять функции охраны и использования земли от предоставленных полномочий органам местного самоуправления государственной власти в

управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

В современной системе земельных отношений категории «собственность» отводится важная роль. Собственность появилась одновременно с обществом людей, развивалась вместе с ним и принимала разнообразные формы от личной до коллективной. Трудно не согласиться с мнением, что собственность находится в приоритетном положении в общественных отношениях. Более того, в России есть пример из жизни последних десятилетий – проведенная приватизация, которая стала основной для смены всего общественного строя нашей страны. Передел объектов собственности определяет жизнь современного российского общества.

По своему содержанию собственность является совокупностью определенного рода межличностных и общественных отношений. Собственность – это взаимные контакты между владельцами материальных благ, а также между невладеющими и владеющими различными материальными благами [46, с. 18].

Проведенная в Российской Федерации довольно масштабная приватизация не носила созидательный характер, в результате чего возникло большое количество неэффективных (номинальных) собственников и резкое падение уровня жизни, отягощенное продолжающимся демографическим кризисом.

Земельным законодательством регламентированы особенности осуществления прав собственников по отношению к земельным участкам, а гражданским определяется содержание права собственности на земельные участки.

Земельный кодекс РФ вводит такие понятия, как собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренда и сервитут (ограниченное пользование чужим земельным участком) [8]. Вещные права, предусмотренные Гражданским кодексом РФ - постоянное (бессрочное)

пользование и пожизненное наследуемое владение – тоже применяются в отношении земельных участков [7].

Владение – это физический контроль и обладание участком, создающее предпосылки реализации прав пользования и распоряжения. Право владения неразделимо с обязательностью целевого использования земельного участка.

Пользование – это извлечение каких-либо полезных свойств (выращивание сельскохозяйственной продукции, строительство и т.д.). Субъект права собственности может одновременно обладать правом и пользования, и владения. Собственник имеет право использования для собственных нужд не только поверхностью земли с почвенным покровом, но и недрами [8]. Более того, он имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, всю полученную продукцию, доходы от ее реализации.

Распоряжение является возможностью определять юридическую составляющую участка. Это наивысший способ реализации отношений субъектов и объектов собственности, в который входит установление порядка пользования, перевод из одной категории в другую, внесение в качестве доли в уставной капитал, продажа, обмен, дарение, завещание, передача в аренду, возведение строений и т.д.

Права собственника ограничиваются законодательством, ему запрещено противоречить нормативно-правовым актам, либо нарушать права других лиц [7]. В Конституции РФ указано, что земельные и природные ресурсы находятся в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности [15].

Гражданский кодекс также прописывает «иные формы собственности» [7]. Основанием возникновения права собственности на земельные участки является содержание статей Земельного кодекса РФ [8].

Государственной собственностью на землю считается земля, не входящая в частную, либо муниципальную собственность. Установление

подобного вида собственности на землю исключает бесхозное или нерациональное существование.

Земельный оборот законодательно ограничен в общественных интересах (например, земли лесного фонда и водного фонда не должны находиться в частной собственности, но и континентальный шельф страны, земли унитарных сельскохозяйственных предприятий, ботанических садов, объектов культурного наследия и т.д.).

Стоит учесть ограниченные вещные права на землю, включающие право пожизненного наследуемого владения, постоянное (бессрочное) пользование земельным участком и сервитут. Перечисленные права имеют более ограниченный объём правомочий, а исключительное право собственности делает возможным применять права владения, пользования и распоряжения в полном объеме.

В связи с введением в действие Земельного кодекса, обладатели, ограниченные вещными правами, передавали данный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование [7]. Более того, земельные участки предоставлялись в аренду исключительно собственниками [8]. В Гражданском кодексе тоже появилась аналогичная статья, согласно которой только собственник земельного участка может им распоряжаться [7].

Право постоянного (бессрочного) пользования предполагает использование земельного участка (его полезных свойств) на неопределенный срок. В этом состоит его отличие от временного возмездного пользования земельным участком.

Право пожизненного наследуемого владения имеет особенность, которая заключается в том, что им обладают исключительно граждане, у землевладельцев и собственников имеется право передачи по наследству.

Право безвозмездного срочного пользования согласно Земельному кодексу имеет свои особенности в зависимости от того принадлежности земли (государству, муниципальным образованиям, организациям отраслей или иным гражданам и юридическим лицам).

Аренде принадлежит особая роль в связи с ее универсальным характером среди существующих видов прав на земельные участки. Данное право возможно и для физических, и для юридических лиц. Более того, в аренду могут предоставляться участки земли, ограниченные в обороте. Стоит отметить, что аренда осуществляется только на основании договора.

Арендные отношения по землям сельскохозяйственного назначения имеют свои особенности. Федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются положения об особой значимости и высокой хозяйственной ценности, а также необходимости наиболее эффективного использования. Закон устанавливает особенности предоставления в аренду сельскохозяйственных земель [26].

Сервитут является правом ограниченного пользования земельным участком. В РФ введено понятие частного и публичного сервитута, который может устанавливаться исключительно через суд. Сервитут может быть постоянным или срочным [8].

Таким образом, можно сделать вывод о том, что право собственности на землю регулируется обширным количеством законов и нормативно-правовых актов, тесно переплетается с гражданским законодательством. Право собственности на земли сельскохозяйственного назначения имеет специфические черты. Например, разные права у нескольких собственников участков, которые имеют одинаковые природные характеристики и месторасположение; ограничения по субъектам на однотипные участки и т.д.

## **2.2 Возникновение и прекращение права собственности на земельный участок**

Самое распространенное и отличительное основание возникновения права собственности на земельные участки вытекает из актов органов государственной власти и местного самоуправления и образует

административные основания возникновения права собственности на земельные участки. По данному основанию решения принимают исполнительные органы государственной власти или местного самоуправления, которые обладают таким правом на основании Земельного Кодекса Российской Федерации.

Данное основание имеет определённый ряд отличий от договора и иных оснований. Главным отличием является то, что наличие у одного из субъектов властных полномочий по отношению к другим субъектам. Ещё одно отличие связано с отсутствием согласованности воли субъектов. И последнее отличие заключается в том, что возможность участия определенных категории субъектов в таких правоотношениях предопределяется нормами права.

Распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ, осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют органы местного самоуправления. Предоставление земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных земельным законодательством. Так в статье 39.5 Земельного Кодекса РФ предусмотрены случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно, в частности религиозным организациям под зданиями строениями религиозного или благотворительного назначения либо предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование; многодетным семьям; гражданам на территориях субъектов РФ, входящих в состав дальневосточного федерального округа и т.д.

При этом иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в

собственность только за плату. Кроме того, в ряде случаев данным лицам земельные участки вообще не могут быть предоставлены в собственность.

Так, в соответствии со статей 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [26] не могут быть предоставлены земли сельскохозяйственного назначения; в соответствии со статьей 15 Земельного Кодекса Российской Федерации не могут быть предоставлены земельные участки в приграничных районах, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации; земельные участки на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

На основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставление земельных участков может осуществляться для строительства, а также для иных целей, которые не связаны со строительством.

По решению вышеуказанных органов земельные участки предоставляются собственникам объектов недвижимости, которые расположены на данных участках. Особенности такого предоставления указаны в статье 39.20 Земельного Кодекса РФ. При возникновении возможности предоставить земельные участки для того, чтобы разместить объекты, которые своей деятельностью будут затрагивать интересы населения, органы местного самоуправления должны проинформировать население, а также с помощью собраний, сходов, местных референдумов выяснить мнение граждан по этому поводу.

Граждане имеют право участвовать в рассмотрении вопросов, которые затрагивают их интересы, и связаны с намечаемым строительством, реконструкцией, последующим функционированием объекта.

В случае если земельные участки предоставляются для целей, которые не связаны со строительством объектов недвижимости, то такое предоставление осуществляется на основании подаваемого гражданином или

юридическим лицом заявления в государственный орган исполнительной власти или в орган местного самоуправления.

Если гражданин имеет в пожизненном наследуемом владении или в постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, то он имеет право однократно и бесплатно переоформить этот участок в собственность. Для таких случаев установлен упрощенный порядок переоформления, который состоит из нескольких юридических фактов: подача заявления, принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления в 2-х недельный срок решения, а затем государственная регистрация права собственности.

Помимо предоставления земельных участков по решению органов государственной власти и органов местного самоуправления основанием возникновения прав на землю являются сделки.

Вопрос о правовой природе сделок с земельными участками в науке земельного и гражданского права является дискуссионным. Так Г.Н. Эйриян говорит о том, что «сделки с землей, с точки зрения их отраслевой принадлежности, являются гражданско-правовыми. Поэтому включение земельных участков как недвижимости в гражданский оборот повлекло появление не особого рода сделок, а особо вида гражданско-правовых сделок. При этом родовым понятием по отношению к земельным сделкам является такое понятие, как сделки с недвижимостью» [49, с. 24].

Противники данной точки зрения утверждают, что сделки с земельными участками являются земельно-правовыми и представляют собой особый род сделок.

Но ставить вопрос о гражданско-правовой или земельно-правовой природе сделок с земельными участками не совсем корректно, поскольку основания для возникновения гражданских прав и обязанностей предусмотрены гражданским законодательством. Земельным законодательством данные основания не предусмотрены. Кроме того, объекты

гражданских прав предусмотрены также ст. 128, 130 ГК РФ. В соответствии со ст. 130 ГК РФ земельные участки относятся к недвижимому имуществу.

Стоит отметить, что предполагается гражданско-правовая природа сделок с земельными участками, так как иных сделок не предусмотрено действующим законодательством РФ. Поэтому «с правовой точки зрения правильно говорить только о сделках, объектом которых является один из видов недвижимого имущества - земельный участок» [9, с. 45].

Сделки с земельными участками должны отвечать требованиям, присущим любым сделкам: их содержание не должно противоречить закону, стороны должны обладать необходимым объемом правоспособности и дееспособности, воля и волеизъявление сторон сделки должны совпадать, форма сделки должна соответствовать требованиям закона.

Наиболее распространен договор купли-продажи земельного участка, который является возмездным, двусторонне-обязывающим. Его заключение, изменение и расторжение регулируется положениями статей 454-491 и 549-558 Гражданского Кодекса Российской Федерации, но особенности этого договора устанавливаются статьей 37 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Так, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет, а при заключении договора продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Являются недействительными условия договора, которые устанавливают право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивают дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивают ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; ограничивают ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Договор купли-продажи земельного участка должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В силу статьи 554 Гражданского Кодекса Российской Федерации в договоре купли-продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить земельный участок, который подлежит передаче покупателю по договору. К таким данным будут относиться: кадастровый номер земельного участка, его местоположение (адрес), площадь, категория земли (целевое назначение) и вид разрешенного использования. Если такие данные отсутствуют, то договор будет считаться незаключенным.

Так же договор будет считаться незаключенным, если в договоре отсутствует условие о цене земельного участка, а общие правила определения цены, которые установлены пунктом 3 статьи 424 Гражданского Кодекса не применяются.

У субъектов Российской Федерации существует преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением случаев продажи с публичных торгов, в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [26]. Данное право является принципом оборота земель сельскохозяйственного назначения, который имеет целью предупредить спекуляции земельными участками, обеспечить нужды субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, эффективное перераспределение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Приобретение права собственности на земельный участок возможно посредством заключения договора ренты или пожизненного содержания с иждивением (глава 33 ГК РФ). Плательщик ренты становится собственником земельного участка, который обременен рентой. Рента ограничивает собственника земельного участка в возможности распорядиться земельным участком без согласия получателя ренты.

В случае приобретения в собственность земельного участка, обремененного рентой, его приобретатель берет на себя обязательство по уплате рентных платежей. Особенностью договора ренты и пожизненного содержания ренты с иждивением является то, что в отличие от других сделок по отчуждению земельных участков закон требует обязательного нотариального удостоверения данной сделки (статья 584 ГК РФ).

Помимо сделок основанием возникновения права собственности на землю может послужить судебное решение, которое выносится судом в случае признания гражданских прав и обязанностей.

Следующим основанием возникновения права собственности на землю является приобретательная давность. Сущность приобретательной давности состоит в возврате в гражданский оборот имущества, которое утратило хозяина.

Действующее земельное законодательство не содержит каких-либо специальных ограничений в применении норм о приобретательной давности к земельным участкам. Напротив, статья 25 Земельного Кодекса Российской Федерации, посвященная основаниям возникновения прав на земли, отсылает к гражданскому законодательству и иным федеральным законам.

Закрепленная в статье 214 Гражданского Кодекса Российской Федерации и в статье 16 Земельного Кодекса Российской Федерации презумпция государственной собственности на землю, которая не находится в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, не конкурирует со статьей 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации о приобретательной давности. Так как, во-первых, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено как на бесхозяйное имущество, так и на имущество, которое принадлежит на праве собственности другому лицу (в том числе государству); во-вторых, положения пункта 2 статьи 214 Гражданского Кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 16 Земельного Кодекса Российской Федерации нельзя рассматривать в качестве нормативного основания возникновения права собственности на землю. Их

роль сводится лишь к констатации факта принадлежности государству всей земли, кроме тех участков, которые переданы в частную собственность.

Принадлежность земель государству не установлена на будущее. Судьба земельного участка может измениться, в том числе и с помощью норм приобретательной давности. Исключением из этого являются земельные участки, изъятые и ограниченные в обороте, перечень которых дан в статье 27 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Для возникновения права собственности по давности владения необходимо, чтобы юридическое или физическое лицо, не являющееся собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владело, как своим собственным, недвижимым имуществом в течение 15 лет.

Значит, приобрести право собственности по давности владения может только гражданин или юридическое лицо. Следовательно, на основании статьи 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации может возникнуть только право частной собственности на землю.

В качестве основания возникновения права собственности на земельный участок может выступать также передача земельного участка в уставной (складочный) капитал (паевой фонд) хозяйственного общества (товарищества или кооператива).

Порядок, размер и сроки внесения земельных участков в уставной капитал предусматриваются учредительными документами соответствующего общества. Кроме того, условия внесения земельного участка и его оценка отражаются в договоре, заключенном между участником и обществом.

Передача земельного участка в собственность в случае реорганизации юридического лица правопреемникам этого юридического лица происходит согласно нормам гражданского законодательства о правопреемстве (статья 58, 59 ГК РФ).

При преобразовании, слиянии и присоединении земельный участок переходит правопреемнику в неизменном виде. Однако в случае разделения или выделения может возникнуть вопрос о разделе имущества.

Таким образом, действующим законодательством на сегодняшний день урегулированы вопросы, связанные с приобретением (возникновением) права собственности на земельные участки.

Основания прекращения права собственности установлены в главе 15 ГК РФ (ст. 235-243 ГК РФ).

В ст. 235 ГК РФ установлены основания для прекращения права собственности, которые можно выделить в две большие группы:

- основания добровольного прекращения права собственности или без воздействия воли со стороны третьего лица;
- основания принудительного прекращения права собственности, т.е. когда другое лицо желает и имеет законное право на прекращение права собственности у собственника.

При добровольном прекращении право собственности на вещь, имущество или имущественное право прекращается у лица (собственника) по следующим причинам:

- лицо самостоятельно и по доброй воле заключило договор, вступило в иные обязательства перед третьими лицами, предметом данных обязательств выступала данная вещь, и право собственности на нее у собственника в результате надлежащего исполнения данных обязательств прекращается;
- собственник вещи вступил в гражданско-правовые обязательства и не исполнил их надлежаще, в результате чего его вещь по решению суда или по добровольному согласию (мировому соглашению) отобрали у него для возмещения ущерба, причиненного собственником вещи третьей стороне своим ненадлежащим исполнением ранее взятых на себя обязательств;

- право собственности на вещь прекратилось у собственника в результате гибели или иного случайного повреждения вещи (либо в результате целенаправленного причинения ей вреда);
- по причине добровольного уничтожения вещи или отказа от права собственности на нее.

Обращение взыскания на имущество (в частности, земельный участок) по обязательствам собственника допускается лишь на основании решения суда, если иной порядок взыскания не предусмотрен законом или договором. Даже в том случае, когда взыскание производится в порядке, предусмотренном договором, оно осуществляется помимо воли собственника, так как собственник вправе самостоятельно продать вещь с целью передачи выручки от продажи в пользу кредитора либо передать вещь непосредственно в собственность кредитора по договору об отступном.

Право собственности на земельный участок, на который обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Отчуждение земельных участков, которые в силу закона не могут принадлежать данному лицу. Здесь имеется в виду имущество, которое может принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которого в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченно оборотоспособные) (ст. 129 ГК РФ).

Условием применения данной нормы является правомерность приобретения этого имущества в собственность лица, например, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом (например, в результате наследования), оказался земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это повлекло превышение предельных размеров общей площади сельхозугодий, которые могут одновременно находиться в собственности физического лица, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его близкие

родственники имеют право распоряжаться более чем 50 % голосов, такой земельный участок или его доля должны быть отчуждены собственником (ст. 5 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Аналогичные действия ст. 11 вышеназванного Закона также предписывает совершать в случае, если земельный участок праве аренды.

Выкуп у собственника земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Условия, порядок и основания такого выкупа регламентированы ст. 49 и 55 Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Случаи, когда допускается изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, отнесены законом к исключительным, т.е. по общему правилу такого изъятия следует избегать. В ст. 49 ЗК РФ приведены только два возможных основания изъятия земель для государственных и общественных нужд: выполнение международных обязательств Российской Федерации и необходимость размещения объектов государственного или муниципального значения (при отсутствии других вариантов размещения этих объектов).

Иные случаи изъятия земель для государственных или муниципальных нужд могут быть установлены федеральными законами. Законами субъектов РФ могут быть дополнительно предусмотрены только случаи изъятия таких земельных участков, которые находятся в собственности самих субъектов РФ либо в муниципальной собственности, т.е. участков, предоставленных в пользование либо аренду гражданам, юридическим лицам.

Следовательно, случаи изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд у собственников и пожизненных наследуемых владельцев могут быть установлены только федеральным законодательством.

Отчуждение земельного участка в принудительном порядке предусмотрено также в п. 4 ст. 252 ГК РФ в случае выплаты участнику долевой

собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре.

Такая ситуация может иметь место, когда небольшой земельный участок переходит по наследству к нескольким наследникам, доли которых оказываются меньше минимального размера, установленного для конкретного целевого использования земельного участка, и поэтому не могут быть выделены в натуре.

Собственник может быть лишен решением суда своего права на земельный участок согласно п. 2 ст. 272 ГК РФ. Вопрос о последствиях прекращения прав на земельный участок решается в таких случаях в судебном порядке. Соответствующий иск может предъявить как собственник земельного участка, так и собственник возведенной недвижимости.

Здесь имеют место случаи, когда снос здания или сооружения, возведенного на земельном участке, запрещен. Основания для такого запрета различны. В частности, здание может быть отнесено к числу памятников культуры либо признано право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположена эта недвижимость.

Кроме того, запрещен снос жилых помещений. Наличие этого правила обусловлено особой социальной значимостью жилых помещений. Отдельным основанием является явное превышение стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью, отведенной под него земли. В последнем случае речь идет об оценочном понятии, определяемом судом.

Условия, порядок и основания такого выкупа регламентированы ст. 49 и 55 Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Случаи, когда допускается изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, отнесены законом к исключительным, т.е. по общему правилу такого изъятия следует избегать. В ст. 49 ЗК РФ приведены только два возможных основания изъятия земель для государственных и общественных нужд: выполнение международных обязательств Российской

Федерации и необходимость размещения объектов государственного или муниципального значения (при отсутствии других вариантов размещения этих объектов).

Таким образом, на основании вышеизложенного следует, что обладатель права на земельный участок, в отношении которого установлено ограничение, не вправе совершать то или иное действие в отношении этого участка лишь на период действия такого ограничения.

Однако, после того как ограничение права перестает существовать, правообладатель вновь получает возможность производить те действия относительно земельного участка, совершать которые он не мог в силу установления ограничения права.

При этом законодателю и юристам необходимо более четко различать собственно «нормы-ограничения» оборота земельных участков и других природных объектов, «нормы-изъятия (запреты)» оборота земельных участков и других природных объектов из гражданского оборота и «нормы пресекательные», прекращающие право пользования (собственности, иного владения) земельными участками и другими природными объектами.

### **3 Меры административной ответственности за правонарушение в области охраны собственности на землю и совершенствование регулирования земельных отношений**

#### **3.1 Административная ответственность за правонарушения в области охраны собственности на землю**

Из содержания ст. 74 ЗК РФ следует, что основанием применения административной ответственности является земельное правонарушение [8].

Требования, за нарушение которых возможно наступление административной ответственности, содержатся в самом земельном законодательстве.

Так, например, ч. 1 ст. 7.2 КоАП РФ устанавливает административную ответственность за уничтожение или повреждение межевых знаков границ земельных участков, а равно невыполнение обязанностей по сохранению указанных знаков [14].

Сама же эта обязанность закреплена в ст. 42 ЗК РФ: собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

Важно отличать по степени общественной опасности земельные правонарушения от преступлений в сфере охраны и использования земель, поскольку оба этих вида правонарушений часто имеют общий объект посягательства.

Так, например, ч. 2 ст. 8.6 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за порчу земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления [14].

Статья же 254 УК РФ за порчу земли, повлекшую причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, устанавливает уголовную ответственность [47].

Мы видим, что объект посягательств в данном случае один и тот же, разница лишь в последствиях, наступивших вследствие правонарушения, т.е. в степени общественной опасности.

Необходимо отметить, что рассматриваемые составы земельных правонарушений в КоАП РФ не обособлены, разбросаны по разным главам. В частности, следует назвать гл. 7 КоАП РФ «Административные правонарушения в области охраны собственности», гл. 8 КоАП РФ «Административные правонарушения в области охраны окружающей среды и природопользования», гл. 10 КоАП РФ «Административные правонарушения в сельском хозяйстве, ветеринарии и мелиорации земель», гл. 19 КоАП РФ «Административные правонарушения против порядка управления».

В указанных главах предусмотрены следующие составы административных правонарушений, которые можно отнести к земельным правонарушениям.

В области охраны собственности:

- ст. 7.1 КоАП РФ «Самовольное занятие земельного участка», согласно которой самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без правоустанавливающих документов на землю или разрешающих осуществление хозяйственной деятельности влечет наложение административного штрафа на граждан, должностных лиц и на юридических лиц;
- ст. 7.2 КоАП РФ «Уничтожение или повреждение специальных знаков», согласно которой уничтожение или повреждение межевых знаков границ земельных участков, невыполнение обязанностей по сохранению указанных знаков влечет наложение административного штрафа на граждан, должностных лиц и на юридических лиц;

- ст. 7.9 КоАП РФ «Самовольное занятие лесных участков», согласно которой самовольное занятие лесных участков или их использование участков для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек (строительства), распашки и других целей без специальных разрешений влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных лиц и на юридических лиц;
- ст. 7.10 КоАП РФ «Самовольная уступка права пользования землей, недрами, лесным участком или водным объектом», согласно которой самовольная уступка права пользования землей, недрами, лесным участком или водным объектом, самовольная мена земельного участка влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных лиц и на юридических лиц;
- ст. 7.14 КоАП РФ «Организация или проведение земляных, строительных или иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия», согласно которой организация или проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия в случаях, если такое разрешение обязательно, влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных лиц и на юридических лиц;
- ст. 7.16 КоАП РФ «Незаконное изменение правового режима земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения», согласно которой незаконное изменение правового режима земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц [14].

В области охраны окружающей среды и природопользования:

- ст. 8.6 КоАП РФ «Порча земель», согласно которой самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы, уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных лиц, на юридических лиц и на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, а также административное приостановление деятельности лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и юридических лиц; Рассмотрим правовую позицию, выраженную в постановлении ФАС Дальневосточного округа от 09.02.2009 № Ф03-43/2009. В постановлении суда установлено, что факт самовольного снятия (без разрешительных документов) и перемещения плодородного слоя почвы на спорном земельном участке образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.6 КоАП РФ [31];
- ст. 8.7 КоАП РФ «Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв», согласно которой невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по рекультивации земель при разработке месторождений полезных ископаемых, осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, сноса объектов лесной инфраструктуры, невыполнение требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное

состояние земель влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных лиц и на юридических лиц [14].

Из анализа судебной практики по применению ст. 8.7 КоАП РФ можно сделать вывод, что в вопросах защиты плодородного слоя почвы, и не только на спорных участках, судебной-арбитражной практикой выработана преимущественно единая позиция, подтверждающая опасность данного деяния с требованием незамедлительного восстановления нарушенного права с обязанностью возмещения нанесенного ущерба собственнику земельного участка, землепользователю или землевладельцу.

Так, постановлением Верховного Суда РФ от 30.01.2015 № 305-АД14-4886 было отказано в удовлетворении требования истца об отмене постановлений о привлечении к ответственности по ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ за невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по защите земель от негативного воздействия. В своем решении Суд постановил: поскольку принадлежащий на праве собственности заявителю земельный участок сельскохозяйственного назначения, предназначенный для сельскохозяйственного производства, не используется обществом по назначению, признаков агротехнической обработки почвы на участке не выявлено [32].

Рассмотрим постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2014 № 05АП-10215/2014, где суд отказал учреждению в удовлетворении требований о признании незаконным и отмене постановления Управления Россельхознадзора по субъекту РФ по делу об административном правонарушении, которым учреждение было признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ, с назначением административного наказания в виде штрафа.

В частности, суд отметил, что объективную сторону административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ, образует невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и

предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель.

В другом судебном решении, постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2014 № А45-2658/2014, суд отказал обществу в удовлетворении требований к Управлению Россельхознадзора по субъекту РФ об отмене постановления о привлечении к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.7 КоАП РФ в виде штрафа. При этом суд, помимо прочего, указал, что объективной стороной правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 8.7 КоАП РФ, является невыполнение обязанностей по рекультивации земель, в том числе при осуществлении иных работ [33].

Далее проанализируем составы ст. 8.8 КоАП РФ «Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению», согласно которым использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в течение срока, установленного федеральным законом, невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных и юридических лиц.

Санкцией ч. 1 данной статьи предусмотрено наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей;
- на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;

- на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей.

В случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей;
- на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;
- на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Так, согласно ч. 2 ст. 8.8 КоАП РФ неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Законом № 101-ФЗ [26] для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Законом, - влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 0,3 до 0,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 3 тыс. руб.;
- на должностных лиц - от 0,5 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 тыс. руб.;
- на юридических лиц - от 2 до 10% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 200 тыс. руб.

Состав ст. 8.12 КоАП РФ «Нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах», согласно которой нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных и юридических лиц, на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, или административное приостановление деятельности лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, юридических лиц.

При установлении виновности лиц, подозреваемых в нарушении правила, предусмотренного ст. 8.12 КоАП РФ, важно определить, каким образом нарушался режим использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и что представляет из себя установленный режим. Данная проблема подтверждается и судебной-арбитражной практикой.

Так, Постановлением ФАС Московского округа от 16.06.2008 № КАА40/5017-08 дело по заявлению о признании недействительным постановления государственного органа о привлечении к административной ответственности за нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах было направлено на новое рассмотрение в связи с тем, что суд не исследовал вопрос о том, какой установленный законом режим использования земельного участка в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе был нарушен заявителем [34].

Особую актуальность с начала реализации земельной реформы, приобретают вопросы защиты земель сельскохозяйственного назначения. Потенциальные правонарушители используют много приемов, включая пробелы в законодательстве, для перевода земель сельскохозяйственного назначения, например, в земли населенных пунктов, для увода земель, в частности для дачного строительства.

Другая серьезная проблема - заброшенные земли сельскохозяйственного назначения, которые зарастают бурьяном и сорняком. Обозначенные проблемы влияют не только на состав земель сельскохозяйственного назначения, возможности сохранения, прежде всего, пашен, но и связаны с обеспечением продовольственной безопасности страны.

Следует признать оправданными составы, включенные в ст. 10.10 КоАП РФ «Нарушение правил эксплуатации мелиоративных систем или отдельно расположенных гидротехнических сооружений. Повреждение мелиоративных систем», поскольку массовый характер приобретают нарушения, например, при проведении линий электропередачи или линий связи, в случае их захода

на сельскохозяйственные угодья, пастбища, сенокосы, или вырубка мелиоративного лесного насаждения и др.

Согласно положениям ст. 10.10 КоАП РФ нарушение правил эксплуатации мелиоративной системы или отдельно расположенного гидротехнического сооружения, повреждение мелиоративной системы, а равно защитного лесного насаждения, сооружение и (или) эксплуатация линий связи, линий электропередачи, трубопроводов, дорог или других объектов на мелиорируемых (мелиорированных) землях без согласования с уполномоченным государственным органом влечет наложение административного штрафа на граждан, на должностных и юридических лиц.

Однако нарушители часто уходят от административной ответственности в силу нарушения уполномоченными органами, имеющими право привлекать к административной ответственности, процедурных вопросов, что является серьезным изъяном в их работе. За примером можно обратиться к решению Арбитражного суда Костромской области от 12.04.2013 [45, с. 153].

Таким образом, наиболее часто встречающимися земельными правонарушениями являются самовольное занятие земельных участков или использование их без правоустанавливающих документов, их неиспользование или использование не по целевому назначению, порча земель.

### **3.2 Совершенствование законодательства о регулировании земельных отношений**

Главной целью рассматриваемого института применения санкционных норм за нарушения земельного законодательства является обеспечение строгого следования закрепленным обязанностям не только по вопросам охраны земельных участков как собственности, но и рационального использования таких земель. В

результате того, что разные виды ответственности могут предусматривать сходные составы правонарушений, нередко возникает ситуация, когда встает вопрос, из какой отрасли права применять санкцию нормы в данном конкретном случае.

Рассмотрим, к примеру, соотношение административной и уголовной ответственности за нарушение земельного законодательства, т.к. именно между данными видами ответственности часто возникает указанная выше ситуация.

В административном и уголовном праве, как известно, имеются нормы, предусматривающие ответственность за сходные составы деяний, нарушающих законодательство в области охраны окружающей среды.

В результате на практике мы получаем проблемы в том, какую же статью из какой отрасли права необходимо применять в каждом конкретном случае. Это также влияет на эффективность и активность действия данных норм на практике, приводит к возникновению «мертвых» норм права.

Рассмотрим данную проблему на основе соотношения статей 8.6 КоАП РФ и 254 УК РФ Российской Федерации, которые даже называются одинаково – «порча земель».

Некоторые авторы полагают, что разграничить эти составы достаточно просто: в составе административного правонарушения порча земли собственно уже является последствием, а в составе преступления,

предусмотренного ч. 1 ст. 254 УК, порча земли должна повлечь еще и причинение вреда здоровью человека или окружающей среде [6, с. 41].

Нарушения земельного законодательства, законодательства о недрах являются очень частыми в нашей жизни, однако ответственность за эти противоправные деяния наступает очень редко.

Статистика показывает, что нарушители чаще всего подвергаются такой санкции как штраф, при этом, сумма штрафа намного меньше, чем, например, за правонарушения в сфере экономики.

Характерно то, что в данный момент, в Российской Федерации действует политика, направленная на защиту тех отношений, которые в данный момент кажутся наиболее важными. Однако следует отметить то, что отношения в сфере охраны окружающей среды лишь видятся второстепенными задачами государства. От здоровой экологии зависит нормальное развитие и экономики, и социальной политики и иных сфер жизни общества [13, с. 105].

Таким образом, наряду с административным, уголовным и иными видами ответственности, необходимо проводить определенную политику по воспитанию населения страны.

Чаще всего вопросы, касающиеся реализации санкционных норм, у правоприменителей появляются на первоначальном этапе при выявлении такого правонарушения. Это вопросы определения состава и выявления виновного лица.

Так, согласно данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации [27], «главными причинами прекращения судами производства по делам об административных правонарушениях в рассматриваемой области являются: отсутствие доказательств ухудшения качественного состояния почв (отбор почвенных образцов не осуществлялся, исследования не проводились, не представлено каких-либо результатов анализов или экспертиз, устанавливающих ухудшение плодородия почв); отсутствие доказательств, которые бы свидетельствовали о наличии в действиях юридического лица признаков административного правонарушения; отсутствие доказательств

наличия причинно-следственной связи между действиями субъекта правонарушения и наступившими негативными последствиями; ненадлежащее извещение лица, привлекаемого к юридической ответственности за правонарушение в области земельного права, о месте и времени составления протокола, рассмотрения дела и вынесения постановления, уведомления лиц, которые не являются законными представителями юридических лиц, привлекаемых к ответственности; истечение сроков давности привлечения к ответственности; привлечение ненадлежащего субъекта административного правонарушения» [44, с. 5].

Основываясь на приведенных в докладе Министерства сельского хозяйства Российской Федерации данных можно сделать вывод, что основными проблемами являются не качественное выполнение плановых мероприятий по надзору за состоянием земель, недостатки земельного правопорядка в целом.

Для решения озвученной проблемы законодателем было выполнено несколько мероприятий.

Так, например, 23.04.2012 было принято Постановление Правительства Российской Федерации № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации», в котором законодатель определил основополагающие признаки, необходимые для правильной квалификации такого состава правонарушения, как «неиспользование земель по целевому назначению» [28].

Анализируя данное Постановление Правительства РФ, можно отметить, что законодателем отмеченные проблемы были решены не в полном объеме, поскольку признаки неиспользования земельных участков обозначены только в общей форме. Как представляется, необходимо доработать рассматриваемое постановление и внести в него дополнения.

Считаем целесообразным выделить следующие направления совершенствования законодательства о применении юридической ответственности за земельные правонарушения:

- систематизация составов административных правонарушений в области земельных правоотношений в одной главе КоАП РФ;
- исключение нормы о земельно-правовой ответственности из земельного законодательства и закрепление принудительного изъятия земельного участка ввиду использования его с нарушением законодательства Российской Федерации в качестве меры административной ответственности;
- доработка и усовершенствование некоторых составов административных, уголовных и дисциплинарных правонарушений в сфере земельных правоотношений;
- совершенствование законодательства о государственном земельном надзоре и муниципальном земельном контроле.

## Заключение

В результате проведенного исследования мы пришли к следующим выводам.

Собственность – это совокупность отношений между людьми по поводу присвоения и отчуждения ими объектов собственности, в первую очередь средств производства с целью удовлетворения своих потребностей, что порождает право владения, пользования и распоряжение этими объектами и результатами их функционирования.

Право собственности на землю регулируется обширным количеством законов и нормативно-правовых актов, тесно переплетается с гражданским законодательством. Право собственности на земли сельскохозяйственного назначения имеет специфические черты. Например, разные права у нескольких собственников участков, которые имеют одинаковые природные характеристики и месторасположение; ограничения по субъектам на однотипные участки и т.д.

Общим элементом правового регулирования земельного и гражданского законодательства является главным образом вопросы права собственности на землю и иных вещных прав на земельные участки, а также совершение сделок с земельными участками. Гражданское законодательство определяет общие положения, касающиеся регулирования указанных вопросов, а в земельном законодательстве отражается соответствующая специфика, обусловленная особенностью земли как природного объекта.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации земля может находиться в частной, муниципальной и иной формах собственности.

В Российской Федерации регулирование земельных отношений в рыночных условиях осуществляется в зависимости от земельной политики страны. Функции государственного управления земельными отношениями распределяются между федеральным, региональным и муниципальным уровнями. Стимулирование наиболее рационального использования земли и

формы ответственности должны быть адаптированы в каждом регионе в соответствии с местными условиями. Следует иметь в виду, что в каждом из субъектов, спрос также дифференцирован в зависимости от качества земли, а система земельных отношений базируется на собственной правовой базе.

Государство обеспечивает организацию кадастровой оценки и кадастрового учета земель, а также информирует о состоянии земель и их рынка. Для передачи земельных участков к наиболее эффективным собственникам, государство регулирует земельный рынок, формируя пакеты нормативно-правовых актов, связанных с эмиссией, ипотекой, а также движением ценных бумаг, которые обеспечены земельными активами.

Земля как незаменимый природный объект составляет основу жизнедеятельности людей, как природный ресурс является национальным богатством страны. С этим соглашаются все, что не мешает ухудшать качество земли результатами антропогенной деятельности. Надзор за рациональным использованием земельных ресурсов – обязанность государства. Ответственность за нарушение установленного законом земельного правопорядка – обязанность землепользователей. Юридическая ответственность в области охраны и использования земель – система принудительных мер, которые применяются к физическим или юридическим лицам как субъектам права на землю за совершение ими противоправного деяния. Такие меры могут иметь предупредительный характер с последующим пресечением неправомерного поведения субъектов, либо подвергать наказанию за совершение таких действий. Для привлечения лица к ответственности требуется основание, которым является правонарушение. Правонарушение – виновное противоправное деяние (действие или бездействие), противоречащее требованиям законодательства.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник. М., 2009. 234 с.
2. Боголюбов С.А. Правовое обеспечение развития сельского хозяйства в России. М., 2005. 200 с.
3. Быков А.С. Современные тенденции динамики развития содержания и защиты права собственности: дис... канд. юрид. наук / А.С. Быков. – Краснодар. 2009. 177 с.
4. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. – М.: АН СССР. 1948. 839 с.
5. Галиновская Е. О развитии законодательного регулирования земельных отношений // Хозяйство и право, 2009. №12.135 с.
6. Галиновская Е.А. Институт юридической ответственности как составляющая земельного правопорядка // Журнал российского права. 2014. № 1. С. 41.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. № 32. Ст. 3301
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. № 44. Ст. 4147.
9. Зиннатулин А.З. Приобретение права частной собственности на земельные участки// диссертация, канд. юрид. Наук. Казань. 2016. 158 с.
10. Ильин, Д.И. Понятие права собственности как актуальный вопрос гражданского права // Научный журнал Colloquium-journal. 2018. С. 39-40.
11. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения / В.П. Камышанский. – М.: ЮНИТИ ДАНА. 2017. 147 с.
12. Капелюшников Р.А. Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем) / Р.А. Капелюшников. – М.: ИМЭМО АН СССР. 1990. 90 с.

13. Каленов С.Е. Административная и уголовная ответственность за порчу земель // Юридический мир. 2014. № 8. С. 103-108.
14. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (ред. от 05.04.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации от 7 января 2002 г. № 1 (часть I). Ст. 1
15. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
16. Коуз Р. Фирма, рынок и право // Природа фирмы. – М.: Дело ЛТД. 1993. С. 87-141.
17. Крылов С.И. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. 2017. № 10. С. 23-25.
18. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров. М., 2016. 129 с.
19. Лебедево Ю.В. Трактовка сущности собственности в истории Западной Европы // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. 2017. № 2. С. 62-68.
20. Маркс К. Капитал. Критика политической экономии / К. Маркс. – М.: Политиздат. 1988. 94 с.
21. Обязательственное право / Дернбург Г.; Пер. под ред.: П. Соколовский; Ред.: А.Э. Вормс, И.И. Вульфферт. 3-е рус. изд. – М., 1911. 412 с.
22. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2015. №29. Ст.4344.
23. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ (ред. от 27.10.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации от 13 августа 2001 г. № 33 (Часть I). Ст. 3431.

24. О плате за землю: Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета РФ от 5 ноября 1991 г. № 44. Ст. 1424.

25. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации от 6 октября 2003 г. № 40. Ст. 3822.

26. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 июля 2002 г. № 30. Ст. 3018.

27. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации. URL: <http://mcsx.ru/> (дата обращения: 05.04.2021).

28. О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 // Российская газета. № 95. 28.04.2012.

29. Падалкин Н.А. Теория собственности в современной экономической науке // Образование и наука в третьем тысячелетии. Вып. 3. – Барнаул. 2001. С. 27.

30. Полтава Е.В. Становление и развитие учения о формах права собственности в науке российского гражданского права: дис... канд. юрид. наук: / Е.В. Полтава. – Волгоград. 2006., 199 с.

31. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09.02.2009 № Ф03-43/2009. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 05.04.2021).

32. Постановление Верховного Суда РФ от 30.01.2015 № 305-АД14-4886. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 05.04.2021)

33. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2014 № А45-2658/2014. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 05.04.2021).

34. Постановлением ФАС Московского округа от 16.06.2008 № КА-А40/5017-08. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 05.04.2021).
35. Прудон П.Ж. Что такое собственность / П.Ж. Прудон. М.: Республика, 1998. 367 с.
36. Рожкова М.В. Вещные права. Постановка проблемы и ее решение / М.В. Рожкова. – М.: Статут. 2011. 400 с.
37. Рунаева А.И. Эволюция понятия «собственность» // Экономика устойчивого развития. 2015. № 2 (22). С. 267-273.
38. Руссо Ж.-Ж. Об общечеловеческом договоре / Ж.-Ж. Руссо // Антология мировой философии. 1970. Т. 2. 461 с.
39. Рыбалов А.О. Право собственности / А.О. Рыбалов. – М.: Логос. 2017. 96 с.
40. Рыбина Е.А. Понятие и сущность права собственности // Вектор социально-экономического развития и правового обеспечения национальных экономических систем: в сб. науч. тр. – Международная научно-практическая конференция. 2017. С. 204-209.
41. Рыженков А.Я. Новые подходы к классификации права собственности // Пробелы в российском законодательстве: в сб. науч. тр. 2011. № 3. С. 87-91.
42. Рябов А.А. Проблемы общего понятия права собственности: дис... канд. юрид. наук / А.А. Рябов. – М., 1998. 191 с.
43. Саурин А.А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения / А.А. Саурин. – М.: Статут. 2014. 351 с.
44. Сбирунов П.Н. Административно-процессуальные аспекты реализации мер государственного принуждения в сфере земельных правоотношений // Вестник ТГУ. 2017. №15. С. 3-7.
45. Симоненко Е.В., Пискунова А.В. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения // Вестник Томского государственного университета. 2017. № 10. С. 152-154.

46. Тихомиров М. Ю. Собственность на землю в Российской Федерации: практическое пособие. М., 2008. 198 с.

47. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 05.04.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации от 17 июня 1996 г. № 25. Ст. 2954.

48. Шершеневич Г.Ф. Избранное: В 6 т. Т. 4 включая Общую теорию права / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2016. – 673 с.

49. Эйриян Г.Н. Основания возникновения прав на землю // Адвокат. 2015. № 7. С. 24.