

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «Юриспруденция»

Гражданско-правовой

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему **Право собственности и другие вещные права на земельный участок**

Студент

А.В. Пырялина

(И.О. Фамилия)

\_\_\_\_\_ (личная подпись)

Руководитель

Е.В. Чуклова

(И.О. Фамилия)

\_\_\_\_\_ (личная подпись)

**Допустить к защите**

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

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

\_\_\_\_\_ (личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТ ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ

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

О.Е. Репетева

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**ЗАДАНИЕ**  
**на выполнение бакалаврской работы**

Студент Пырялина Анастасия Викторовна

1. Тема: Право собственности и другие вещные права на земельный участок
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 01.06.2016
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ; Земельный кодекс РФ.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов):  
Глава 1. Общая характеристика права собственности и других вещных прав на землю.  
Глава 2. Виды вещных прав на земельный участок
5. Дата выдачи задания « 15 » января 2016 г.

Руководитель  
бакалаврской работы

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_

(подпись)

Е.В. Чуклова

\_\_\_\_\_

(И.О. Фамилия)

А.В. Пырялина

\_\_\_\_\_

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Голыяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТА ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ

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

О.Е. Репетева

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН**  
**выполнения бакалаврской работы**

Студента: Пырялиной Анастасии Викторовны

по теме: Право собственности и другие вещные права на земельный участок

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

Руководитель  
бакалаврской работы

Задание принял к исполнению

(подпись)

(подпись)

Е.В. Чуклова

(И.О. Фамилия)

А.В. Пырялина

(И.О. Фамилия)

## АННОТАЦИЯ

**Актуальность исследования** обусловлена тем, что право собственности представляется не только наиболее широким, но и наиболее устойчивым вещным правом, составляя важнейшую правовую предпосылку и итог нормального имущественного оборота.

**Цель работы** - комплексный анализ права собственности и иных вещных прав на земельные участки.

**Задачи исследования:** рассмотреть историю развития права собственности и других вещных прав в российском законодательстве; понятие права собственности и других вещных прав на землю; право собственности на земельный участок; право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право ограниченного пользования земельным участком (сервитут); право безвозмездного срочного пользования.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере права собственности и иных вещных прав на земельные участки.

Предметом нормы права, закрепляющие понятие и виды права собственности и иных вещных прав на земельные участки.

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

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература. Всего использовано 53 источника.

**Объем работы** составил 50 страниц.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.....	9
1.1. История развития права собственности и других вещных прав в российском законодательстве.....	9
1.2. Понятие права собственности и других вещных прав на землю.....	14
ГЛАВА 2. ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	22
2.1. Право собственности на земельный участок.....	22
2.2. Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком.....	24
2.3. Право ограниченного пользования земельным участком (сервитут).....	30
2.4. Право аренды.....	34
2.5. Право безвозмездного срочного пользования.....	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	44
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46

## ВВЕДЕНИЕ

Среди всех благ и богатств, которые имеют люди, земле, безусловно, принадлежит основное место в любой системе общественного устройства.

Земля, являясь объектом хозяйственных и рыночных отношений, имеет уникальное и фундаментальное значение во всей системе экономической деятельности людей и их жизни. Это особая ценность для всего человеческого общества, так как является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, главным и естественным фактором в любой области бизнеса, прямо или косвенно участвующей в создании всех иных товаров и благ.

В рыночной среде земля получает многофункциональное значение. Как природный объект, существующий независимо от воли людей, земля – это вся планета, которая исполняет важную экологическую функцию. Социальная роль земли заключается в том, что она является местом обитания и условием жизни людей. И наконец, земля, как территория страны или субъекта Федерации, определяет политическую функцию. Поэтому осуществление сделок с землей регулируется не только нормами конституционного права и земельным правом, а также гражданским законодательством при учете лесного, экологического и другого специального законодательства.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что право собственности представляется не только наиболее широким, но и наиболее устойчивым вещным правом, составляя важнейшую правовую предпосылку и итог нормального имущественного оборота.

Несомненное значение в условиях рыночной экономики получает правовой механизм, который обеспечивает гарантии стабильности отношений собственности и охрану прав собственников.

Сегодня земля состоит в гражданском обороте, разрешаются и совершаются сделки с ней. Земля признана имуществом, важнейшим видом

недвижимости. Она может быть в собственности, пользовании или сдаваться в аренду.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере права собственности и иных вещных прав на земельные участки.

Предметом исследования являются нормы права, закрепляющие понятие и виды права собственности и иных вещных прав на земельные участки.

Целью работы является комплексный анализ права собственности и иных вещных прав на земельные участки.

Основываясь на цели исследования можно сформулировать следующие задачи:

- рассмотреть историю развития права собственности и других вещных прав в российском законодательстве;
- определить понятие права собственности и других вещных прав на землю;
- изучить право собственности на земельный участок;
- исследовать право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- раскрыть право ограниченного пользования земельным участком (сервитут);
- изучить право аренды;
- исследовать право безвозмездного срочного пользования.

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

Теоретическую базу исследования составили труды таких авторов как: Алексеев Ю.Г., Владимирский-Буданов М.Ф., Галиновская Е.А., Голиченков А.К., Дювернуа Н.Л., Евсегнеев В.А., Игнатьева И.А., Иконницкая И.А., Имекова М.П., Исаев М.А., Копылов А.В., Корнеев А.Л., Краснов Н.И.,

Краснова И.О., Крассов О.И., Маттеи У., Победоносцев К.П., Покровский И.А., Сбирунов П.Н., Сергеевич В.И., Суханов Е.А., Сыродоев Н.А., Черепяхин Б.Б., Шершеневич Г.Ф., Шуплецова Ю.И., Эйрян Г., Энгельман И.Е.

Нормативную базу исследования составили Конституция РФ, Гражданский кодекс, Земельный кодекс и другие федеральные законы, а также подзаконные акты.

Структура работы представлена введением, двумя главами, включающими семь параграфов, заключением и библиографическим списком.

## ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

### 1.1. История развития права собственности и других вещных прав в российском законодательстве

Изучение вопросов о праве собственности на землю осуществлялось еще в дореволюционный период. Так, И.Е. Энгельман полагал, что права на землю в древнерусском государстве представляли собой права владения<sup>1</sup>. В.И. Сергеевичем отмечалось, что не существовало различий между правом собственности и правом владения, поскольку у многих народов, включая русский, собственность и владение сливались: собственник был в то же время и владельцем, а кто владел, тот и был собственником<sup>2</sup>.

К.П. Победоносцевым подчеркивалось, что первый юридический быт в России представлял собой владение на бессознательном уровне. Идея о праве собственности скрывалась до тех пор, пока не выявилось юридическое начало, показывающее зарождение права вообще. Те, кто осуществлял возделывание земли, владели землей, которая предполагалась общей. Владение принадлежало роду, каждый из которых расселялся по удобству, и владение «по старине или по первому занятию» было единственным для разрешения противоречий<sup>3</sup>. Обобщая сказанное нужно подчеркнуть, что дореволюционными исследователями понятия «собственность» и «владение» отождествлялись в древнерусском праве вплоть до XIV – XV в.<sup>4</sup>

Однако, не вызывает сомнения, что право собственности в независимости от факта владения осознавалось с древнейших времен. Осознание этого применяется к праву на недвижимые вещи, но в памятниках права закреплялось по отношению к движимым вещам: «Если кто опознает

<sup>1</sup> Энгельман И.Е. О давности по русскому гражданскому праву: историко-догматическое исследование. – М., 2003. – С. 321.

<sup>2</sup> Сергеевич В.И. Лекции и исследования по истории русского права. – М., 2004. – С. 324.

<sup>3</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. Т.1: Вотчинные права. – М., 2002. – С. 200.

<sup>4</sup> Исаев М.А. История российского государства и права. – М., 2012. – С. 67.

(свою вещь у другого), то не должен брать ее, говоря «это мое»; но должен сказать ему так: «Пойди на свод, где ты взял»<sup>5</sup>. Поскольку владение может приобретаться добросовестно, владелец вправе получить обратно тот эквивалент который он отдал за нее, в случае отыскания недобросовестного приобретения. Так собственник защищался от беститульного владельца<sup>6</sup>.

Точное разграничение юридического владения и собственности ориентировочно в XV в. В соответствии со ст. 9 Псковской судной грамоты «в случае тяжбы о полевой земле или о воде, если на этой земле окажется двор или пашня, а ответчик обрабатывает эту землю и пользуется ею или водою в течение четырех-пяти лет то он должен (в подтверждение действительности владения) сослаться на соседей, числом 4-5. Если же соседи, которых ответчик призвал в свидетели, скажут на ставке истинно, как перед Богом, что он действительно обрабатывает спорную землю, и пользуется ею или водою в течение четырех-пяти лет, а соперник его за эти годы не судился с ним и не заявлял своих претензий на землю или воду, то в таком случае его земля или вода освобождаются от всяких домогательств и ответчик не обязан присягой подтверждать свое право. А истец, не возбудивший судебного дела и не заявивший своих притязаний за указанные годы, таким образом, теряет свой иск»<sup>7</sup>. Данной статьей подтверждалась защита давностного владения и устанавливалось основание приобретения права собственности<sup>8</sup>. Владение защищалось и Новгородской судной грамотой<sup>9</sup>. В судебниках устанавливались сроки давностного владения<sup>10</sup>.

---

<sup>5</sup> Русская Правда // Российское законодательство X-XX веков. Т. 1: Законодательство Древней Руси. – М., 1984. – С. 162.

<sup>6</sup> Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – М., 1995. – С. 143.

<sup>7</sup> Псковская судная грамота // Российское законодательство X-XX веков. Т. 1: Законодательство Древней Руси. – М., 1984. – С. 340.

<sup>8</sup> Алексеев Ю.Г. Псковская судная грамота. Текст, комментарий, исследование. – Псков: Изд-во Центра «Возрождение», 1997. – С. 54.

<sup>9</sup> Новгородская судная грамота // Российское законодательство X - XX веков. Т. 1: Законодательство Древней Руси. – М., 1984. – С. 370.

<sup>10</sup> Судебник 1497 года // Российское законодательство X-XX вв. Т. 2. Законодательство периода образования и укрепления русского централизованного государства. – М., 1985; Судебник 1550 года // Российское законодательство X-XX вв. Т. 2. Законодательство периода образования и укрепления русского централизованного государства. – М., 1985.

Соборное Уложение 1649 года<sup>11</sup> оставляло вопрос о владении при рассмотрении прав на землю на усмотрении суда. Это было не вполне удобно для практики, что влекло появление предложений о замене или дополнении закона, которые отклонялись. Данные недостатки вели к появлению самоуправства и решению вопросов владения силой<sup>12</sup>.

Период Екатерины II характеризуется защитой владения, в независимости от защиты права, институт давности получает более ясное определение: «первые следы отделения защиты владения от защиты собственности показали в Межевой инструкции, потом в 1775 году в Учреждениях о губерниях, вменено в обязанность земскому исправнику «давать всякому обиженному судейское покровительство и буде, где в уезде окажется насильство, исследовать на месте без многого письменного производства, и то единственно в ясность приводить, учинился ли такой случай или нет, и свидетелей допрашивать, и буде что у кого отнято, а оно на лицо находится, тотчас возвращать; но вместе с тем давать об этом знать уездному суду, в котором дозволяется просьбу производить тем, кто доказать может, что исправник поступил несправедливо». Таким образом, хоть и косвенно, иск о праве собственности отделен от производства о защите владения»<sup>13</sup>.

Сводом законов Российской империи<sup>14</sup> разделялись понятие «владение» и «собственность», но само понятие владение рассматривалось в разных смыслах. Г.Ф Шершеневич отмечал, что по своей юридической природе владение представляет собой факт, а не право. Это происходит из того, что различается владение законное и незаконное, подложное, насильственное и самовольное. Поскольку каждое право является законным,

---

<sup>11</sup> Соборное Уложение 1649 года // Российское законодательство X-XX вв. Т. 3. Акты Земских Соборов. – М., 1985. – С. 85.

<sup>12</sup> Дювернуа Н.Л. Пособие к лекциям по гражданскому праву. Вып. 1. Часть Особенная. Права вещные. Право авторское и промышленное. – СПб., 1899. – С. 5.

<sup>13</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. Т.1: Вотчинные права. – М., 2002. – С. 238 - 239.

<sup>14</sup> Свод законов Российской империи: В 5 кн. / Сост. Н.П. Балканов, С.С. Войт, В.Э. Герценберг; Под ред. и с примеч. И.Д. Мордухай-Болтовского. – СПб.: Русское книжное товарищество «Деятель», 1912.

а не может быть подложным, насильственным или самовольным, то соответственно владение не право, а фактическое состояние<sup>15</sup>.

Свод законов Российской империи упоминал о праве владения, входящем в право собственности. Упоминается также и о правомочии, входящем в иные (нежели право собственности) права, то есть имелись ввиду ограниченные вещные права.

В указанный период был сформирован подход к владению как к факту, владение не являлось самостоятельным и являлось правомочием, входящим в состав какого-либо субъективного права.

Первый кодифицированный акт советского времени – Гражданский кодекс РСФСР 1918 года<sup>16</sup> не упоминал о беститульном владении, о возможности приобретательной давности. Б.Б. Черепахиным в этой связи отмечалось, что совершенно бесспорным остается одно обстоятельство – не знание Гражданским кодексом и гражданским правом приобретения права собственности по давности владения, а известна только исковая давность. при длительном владении вещью без надлежащего юридического титула не влечет возникновения права собственности. Владелец может только лишь в необходимых случаях защищаться при помощи исковой давности<sup>17</sup>.

Основы приобретательной давности можно увидеть в ГК РСФСР 1922 года<sup>18</sup>, где предусматривалась невозможность требовать возвращения экспроприированного имущества бывшими собственниками.

Постановлением СНК РСФСР в 1932 году «О безнадзорном и пригульном скоте» в ст.9 было установлено, что «в случае обнаружения владельца безнадзорного и пригульного скота в течение указанного в ст. 6 срока скот переходит в собственность хозяйства, в котором он содержался;

---

<sup>15</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – С. 211 – 212.

<sup>16</sup> Гражданский кодекс РСФСР 1918 года // СПС КонсультантПлюс.

<sup>17</sup> Черепахин Б.Б. Приобретение права собственности по давности владения. Труды по гражданскому праву. – М., 2001. – С. 151.

<sup>18</sup> Гражданский кодекс РСФСР 1922 года // Известия ВЦИК. – 1922. № 256.

при этом владелец его утрачивает всякое право на скот»<sup>19</sup>. Статьей 6 были установлены сроки: «в отношении рабочего и крупного рогатого скота, а также их молодняка (лошади, волы, коровы, верблюды, ослы, олени и т.п.) - в течение 6 месяцев, в отношении мелкого скота и молодняка его (овец, свиней и т.п.) - в течение 2 месяцев». Нормы, напоминающие институт приобретательной давности, тем не менее, нельзя относить к таковым, поскольку данное установление имело специальный характер, но отражения в общих нормах не имело. Общепринятым мнением среди исследователей было то, что в указанный период существовала только исковая давность.

Вопрос приобретательной давности и защиты владения разрешения в ГК РСФСР 1922 года. Научные разработки данного института велись Б.Б. Черепахиным, предлагавшим внести в закон положения о давности владения на основе критериев добросовестности, непрерывности, бесспорности и длительности срока в три года, необходимые для приобретения права собственности, а также ограничения возможности приобретения ограниченных или изъятых из оборота вещей посредством давностного владения.

Б.Б. Черепахиным признавал владение правом, признавая правопреемство в рамках предлагаемого им института давностного владения. Он же говорил о необходимости регистрации права собственности, приобретенного на основании давностного владения. Изложенные представления представляют особый интерес, поскольку их отражает и современное гражданское законодательство.

Гражданский кодекс 1964 года<sup>20</sup> не устанавливал правила о защите владения, за исключением случаев владения добросовестным приобретателем. В указанном случае владение регулировалось как факт, в

---

<sup>19</sup> Постановление СНК РСФСР от 26.10.1932 «О безнадзорном и пригульном скоте» // СУ РСФСР. – 1932. - N 83. - Ст. 362.

<sup>20</sup> Закон РСФСР от 11.06.1964 «Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР» (вместе с «Гражданским кодексом РСФСР») // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - N 24. - Ст. 406.

остальных случаях речь шла только о правомочии владения, что показывает несовершенство доктринальной разработки института владения.

Таким образом, история становления права собственности и иных вещных прав имеет достаточно длительную историю, которая берет начало со времен древнерусского государства. Становление указанных институтов прошло периоды от отождествления понятий «собственность» и «владение» до их разграничения. Постепенно в законодательстве формулировались нормы о защите права собственности и владения, однако и в Гражданском кодексе РСФСР указанные вопросы еще не имели завершенного характера.

## **1.2. Понятие права собственности и других вещных прав на землю**

Экономические отношения собственности являются основой каждого общества, а нормативное регулирование это система правил, которые закрепляют, регламентируют и охраняют указанные отношения. В современной России собственность получает исключительное значение поскольку, она представляет базис политических и экономических коренных изменений, источник демократии, неперемное условие построения правового государства. Поэтому охрана сложившихся отношений собственности – одна из основных задач любой правовой системы<sup>21</sup>.

Право собственности является институтом гражданского права<sup>22</sup>, а право собственности на землю в том же понимании представляет институт как гражданского, так и земельного права<sup>23</sup>. Это подтверждается и тем, что Гражданский кодекс Российской Федерации содержит главу 17, нормы, которой посвящены отношениям собственности на землю<sup>24</sup>. Однако, даже

---

<sup>21</sup> Имекова М.П. Исторический анализ доктрины и правового регулирования отчуждения земельных участков в России // Вестник Томского государственного университета. Право. 2012. № 2. С. 97.

<sup>22</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М., 2000. – С. 24.

<sup>23</sup> Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М., 2000. – С.12.

<sup>24</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. - N 32. - Ст. 3301.

если бы в ГК РФ не предусматривалась подобная глава, то и в этом случае институт права собственности на землю ввиду подчиненности отношений общим правилам о собственности в ГК РФ, был бы институтом обеих отраслей права.

Термин «собственность» имеет можно понимать в двух смыслах. Во-первых это экономическая категория, которая определяет круг экономических отношений, объектом которых выступает вещь<sup>25</sup>. Во-вторых, в под собственностью понимается сама вещь, принадлежащая кому-либо на праве собственности. В этой ситуации речь идет об обладании вещью на основаниях, которые надлежащим образом оформлены правом.

В отечественном праве определение понятия права собственности как наиболее полного в соответствии с законом господства над вещью было выработано достаточно давно. Данное определение не достаточно четкое<sup>26</sup>, но представляет достаточно ясное понимание того, что не существует права, которое установлено законом, которое бы позволяло субъекту использовать аналогичные вещи наиболее широко. Указание на «аналогичные вещи» происходит исходя из того, что законодательством устанавливается для каждого рода имущества свой перечень условий использования, в том числе ограничений, определяющих меру полноты или «объема» права собственности. Такая мера установлена и для права собственности на землю, что составляет существенную часть этого института права. Данные условия в совокупности определяют тот эффект эластичности права собственности, замеченный как прежними<sup>27</sup>, так и современными<sup>28</sup> теоретиками права.

Действующее гражданское законодательство не формулирует понятия права собственности на имущество вообще и на землю в частности, однако определяет свободу и пределы собственника во владении, пользовании и распоряжении вещью. Единство указанных трех правомочий

---

<sup>25</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М., 2000. – С.299.

<sup>26</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 1995. – С. 165.

<sup>27</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., 2001. – С. 202.

<sup>28</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М., 2000. – С.299.

сформулировано давно и прочно вошло в правовой обиход, а само единство представляется сущностью права собственности.

Ст. 209 ГК РФ предусматривает, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ..., осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц».

Действующее земельное право, раскрывая институт права собственности на землю, не исключает ни одно из правил, которые составляют правомочия собственника, так как изменить содержание института, принадлежащего другой отрасли, земельное право не может.

Правомочие владения в составе права собственности на землю предоставляет возможность иметь землю на основании закона, т.е. иметь ее в наличии, определять земельный участок как часть собственного хозяйства и т.п. В связи с этим правомочием собственник по закону является владельцем земельного участка, если правомочие владения по основаниям, предусмотренных законом, не перешло иному лицу с сохранением или без сохранения права собственности у первоначального правообладателя. Собственник имеет право защиты владения.

Сейчас понимание важности правомочия владения собственником земли осознается все более отчетливо. Без владения участком невозможно пользование им. Без установления границ владения нельзя распорядиться

землей. Правомочие владения связано с выделом земельного участка в натуре (на местности), при этом должен быть соблюден порядок выдела, установленный земельным законодательством.

Большое значение имеет правомочие владения в случае общей совместной и общей долевой собственности на землю. Именно форма владения сособственниками земельным участком отличает совместную собственность от долевой, она же является определяющей для пользования. При общей долевой собственности каждый из сособственников владеет своей частью земли (своей долей). При совместной собственности владение является совместным. В соответствии со ст. 247 ГК РФ «владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации».

Что же касается владения имуществом, находящимся в общей совместной собственности, то ст. 253 ГК РФ устанавливает, что «участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом».

Владение также важно для приобретения земельного участка. В соответствии со ст. 224 ГК РФ «вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента». Для вступления во владение земельным участком предусмотрены определенные особенности. В частности, лицу нет необходимости появляться на земельном участке, чтобы считать себя владельцем по праву. Вполне достаточно получить на руки

правоустанавливающие документы, подтверждающие его право на землю или, если участок переходит по сделке, подписать передаточный акт<sup>29</sup>.

Право собственности на землю, как и на другую недвижимость, появляется с момента государственной регистрации<sup>30</sup>, в то время как передача земельного участка осуществляется приобретателю по договору. После передачи земельного участка по договору приобретатель может вступить во владение участком. Это важное положение, поскольку с момента заключения договора до момента регистрации права собственности владелец участка должен иметь право защиты своего владения от притязаний третьих лиц.

Поскольку владение имеет возможность для самостоятельного правового существования, то законодательством ставится вопрос о законном и незаконном владении. Для владения землей эта проблема очень актуальна, потому что от законности владения чаще всего зависит приобретение прав на земельный участок.

Незаконное владение возникает при владении земельным участком не только без правовых на то оснований, но и в нарушение действующего законодательства и подлежит прекращению. Самовольное занятие земельного участка или использование участка без правоустанавливающих документов (т.е. по сути, фактическое владение) представляет собой состав правонарушения, за который согласно ст. 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях следует административно-правовая ответственность<sup>31</sup>.

Владение земельным участком не рассматривается, как правило, отстраненно от правомочий пользования и распоряжения участком<sup>32</sup>. При

---

<sup>29</sup> Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Второе издание, доп. и перераб. / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 – 2007. – С. 51.

<sup>30</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 1997. - N 30. - Ст. 3594.

<sup>31</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - N 1 (ч. 1). - Ст. 1.

<sup>32</sup> Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. – М., 2009. – С. 27.

этом характерно то, что земельное законодательство ставит условие сопровождения владения использованием земельным участком в порядке, установленном законом. В некоторых случаях невыполнение требования пользования либо использование участка ненадлежащим образом влечет ответственность владельца участка.

Правомочие пользования предоставляет возможность собственнику извлекать из земельных участков их полезные свойства.

Порядок пользования земельным участком определяется нормами Земельного Кодекса Российской Федерации<sup>33</sup> и нормативно-правовыми актами, устанавливающими требования, разрешения и запреты, независимо от того, используется ли земля собственником или лицом, обладающим другим правом на землю.

Правовую основу пользования земельными участками составляют нормы ЗК РФ, которые устанавливают правовой режим земель некоторых категорий, поскольку именно принадлежность земельного участка к определенной категории является для собственника определяющей в избрании характера пользования<sup>34</sup>.

Земельным кодексом предусматриваются определенные условия пользования земельными участками. Устанавливаются они традиционно в форме предоставления определенных прав собственнику земли по ее использованию и наделение его обязанностями. Например, согласно ст.40 ЗК РФ «собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного

---

<sup>33</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - N 44. - Ст. 4147.

<sup>34</sup> Евсегнеев В.А. Земля как хозяйственная ценность: право и экономика. – М., 2008. – С. 37.

участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством».

Кроме того, «собственник земельного участка имеет право собственности на: посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование».

Ряд требований по использованию участка возлагается на собственника в связи с требованиями по охране земель. К этим требованиям относится то, что «собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы».

Таким образом, правомочие пользования земельными участками сводится к следующему: собственник вправе использовать земельный участок по своему усмотрению, не нарушая требований, установленных законом, если это не причиняет ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц<sup>35</sup>. Можно сказать, что земельное законодательство определяет качественные требования в отношении пользования землей. Основным требованием является рациональное использование земельных ресурсов. При этом собственник земельного участка, как и иные правообладатели, обязан соблюдать установленный земельным законодательством порядок пользования. В основе порядка пользования лежит необходимость соблюдения целевого назначения земельного участка и его разрешенного использования.

Правомочие распоряжения состоит в том, что собственник вправе по своему усмотрению подарить, продать, завещать, обменять, сдать в аренду, заложить земельный участок, на основании и в порядке, установленном законом, то есть определить его судьбу. В большинстве случаев это происходит путем заключения сделки.

Таким образом, действующим гражданским законодательством не сформулировано понятия права собственности на имущество вообще и на землю в частности, однако определены свобода и пределы собственника во владении, пользовании и распоряжении вещью. Единство указанных трех правомочий сформулировано давно и прочно вошло в правовой обиход, а само единство представляется сущностью права собственности.

---

<sup>35</sup> Краснова И.О. Земельное право. – М., 2001. – С. 52.

## ГЛАВА 2. ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

### 2.1. Право собственности на земельный участок

Установление различных форм собственности на землю представляет одно из главных достижений земельной реформы в нашем государстве. Впервые оно было провозглашено в 1990 г. Законом РСФСР «О земельной реформе»<sup>36</sup>. До указанного периода существовало право государственной собственности на землю, сделки с землей были запрещены<sup>37</sup>. В настоящее время «в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности».

Право частной собственности на землю закрепляется в Конституции РФ, согласно которой «граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю».

Объект права собственности это индивидуально-определенный земельный участок, перешедший к определенному субъекту и находящийся в его владении, пользовании и распоряжении. В отдельных случаях предусмотрено включение в содержание указанного объекта другие объекты природной среды, которые находятся на земельном участке и неразрывно с ним связаны. Так ст. 261 Гражданского кодекса РФ прямо указывает, что «если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения».

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц».

<sup>36</sup> Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. N 374-1 «О земельной реформе» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. - 1990. - N 26. – Ст. 327. (утратил силу).

<sup>37</sup> Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. – М., 2002. – С. 43.

Следует отметить, что ст. 213 ГК РФ предусматривает, что «в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются».

Право частной собственности подлежит государственной регистрации, в порядке, предусмотренным Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>38</sup>.

Согласно ст. 214 ГК РФ, «государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации).

Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью».

Аналогичная норма закреплена в ст. 16 Земельного кодекса РФ: «государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований». В соответствии со ст. 124 ГК РФ «Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на

---

<sup>38</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. - N 30. - Ст. 3594.

равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами».

Муниципальная собственность не относится к собственности государственной. К ней отнесено имущество, принадлежащее городским поселениям, сельским поселениям, иным муниципальным образованиям. Права собственника осуществляются органами местного самоуправления (или в случаях, которые установлены законом, иными лицами по поручению органов местного самоуправления).

В отношении иных форм собственности на землю, о которых упоминает в ст. 9 Конституция РФ, то таких в законе сегодня не предусмотрено. Коллективная собственность в настоящее время отсутствует. В гражданском праве сформулировано понятие общей собственности, но она представляет разновидность частной собственности на имущество двух или более лиц<sup>39</sup>.

Таким образом, право частной собственности на землю является фундаментальным правом, поскольку закрепляется в Конституции РФ, согласно которой граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Объект права собственности это индивидуально-определенный земельный участок, перешедший к определенному субъекту и находящийся в его владении, пользовании и распоряжении

## **2.2. Право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком**

Наряду с правом собственности, в соответствии со ст. 216 ГК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком признается

---

<sup>39</sup> Голиченков А.К. Экологический контроль: теория, практика правового регулирования. – М.: Изд-во МГУ, 1984.

вещным правом: «вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268); сервитуты (статьи 274, 277); право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296)».

В соответствии со ст. 265 ГК РФ «право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством».

Российское законодательство основывается на принципе признания ранее возникших прав на землю, предсказуемости государственного регулирования земельных отношений. В связи с этим, право постоянного (бессрочного) пользования являющимися государственной или муниципальной собственностью земельными участками, которые возникли у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Вместе с тем, для юридических лиц, которые получили земельные участки на основе данного права по ранее действующему законодательству, такая ситуация не является вечной. В срок до 1 января 2010 года указанные юридические лица обязаны были переоформить данное право на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность. Необходимо подчеркнуть, что в законодательстве просматривается тенденция к прекращению их прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

По своему содержанию право постоянного (бессрочного) пользования уже права собственности. Имея возможность владеть и пользоваться земельным участком, граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. В соответствии со ст. 269 ГК РФ «лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное

(бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации».

Право, тождественное праву постоянного (бессрочного) пользования, было установлено российским законодательством достаточно давно. В период Советского Союза, когда фундамент земельных отношений представляло право исключительной собственности государства на землю, на основании этого вида права земельные участки использовались почти все землепользователи в государстве<sup>40</sup>. В земельном праве установлено, что лица, которым было предоставлено право постоянного пользования земельным участком до 1990 года, являются обладателями права постоянного (бессрочного) пользования в настоящем его понимании<sup>41</sup>.

При этом в отдельных случаях считается (и это важно), что если пользование участком в течение всего времени не прерывалось, в независимости от правового режима земель, смены законодательства и, как следует понимать, смены наименования и некоторых положений содержания данного права, пользователь может считать себя таковым с момента предоставления участка. Сущность права постоянного (бессрочного) пользования состоит в том, что оно не может прекращаться истечением

---

<sup>40</sup> Приказ Госстроя РСФСР от 19.12.1966 N 86 «Об утверждении Инструкции о порядке отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство на территории РСФСР. РСН 25-66» // СПС КонсультантПлюс

<sup>41</sup> Игнатъева И.А. Экологическое законодательство России и проблемы его развития. – М.: Изд-во МГУ, 2001. – С. 89.

какого-либо срока, а также волей собственника, на основании административного акта или судебного решения, если основание прекращения права не предусмотрено законом. Согласно позиции Конституционного Суда РФ право постоянного (бессрочного) пользования подлежит защите, так же как и право собственности.

Заключение сделки по приобретению права постоянного (бессрочного) пользования, невозможно. Тем не менее, сделка может являться основанием приобретения данного права тогда, когда заключается договор о переходе права на недвижимость, которая расположена на земельном участке, который использовался на основании этого права. Так, в соответствии со ст. 35 ЗК РФ «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».

Право пользования имеет безвозмездный характер, т. е. пользователь использует землю собственника бесплатно. Но главное отличие данного права от права аренды состоит в том, что арендные отношения носят обязательственный характер, и указанное отражается на их законодательном регулировании, а право постоянного пользования представляет собой одну из разновидностей вещных прав, как право собственности и право пожизненного наследуемого владения<sup>42</sup>.

В соответствии со ст. 268 ГК РФ «право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицам, указанным в Земельном кодексе Российской Федерации».

Право пожизненного наследуемого владения представляет собой один из видов вещных прав на земельный участок, которые были установлены в начале земельной реформы. Указанное право закреплялось нормативно-

---

<sup>42</sup>Копылов А.В. Вещные права на землю. – М., 2007. – С. 52.

правовыми актами Советского Союза, а в последующем и законодательством Российской Федерации, в первую очередь Земельным кодексом РСФСР 1991 г.<sup>43</sup>, в соответствии с которым граждане получали право на получение земельных участков в пожизненное наследуемое владение.

В соответствии со ст. 267 «распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству».

На практике существует трудность, связанная с наследованием земельных участков, которые принадлежат на праве пожизненного наследуемого владения, состоящая в определении наследника. Проблема состоит в том, что правом не предусматривается возможность предоставления права на один и тот же земельный участок двум и более лицам. В законодательстве не существует понятия «общее пожизненное наследуемое владение». В связи с этим наследники участка, если их больше одного, находятся в затруднении, поскольку не могут разделить его между собой<sup>44</sup>.

В статье 266 ГК РФ предусмотрено правомочие владельца земельного участка: «гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности».

Земельное законодательство значительно расширило условия пользования участком для землевладельца. Так, в соответствии со ст. 41 ЗК РФ «лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников

<sup>43</sup> Земельный кодекс РСФСР от 13.09.1991 г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1991. - N 22. - Ст. 768.

<sup>44</sup> См.: Эйрян Г. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // хозяйство и право. 2003. № 12. С.106.

земельных участков, Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков».

Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на:

1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование».

Таким образом, по своему содержанию право постоянного (бессрочного) пользования уже права собственности. Имея возможность владеть и пользоваться земельным участком, граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного

(бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Право пожизненного наследуемого владения представляет собой один из видов вещных прав на земельный участок. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

### **2.3. Право ограниченного пользования земельным участком (сервитут)**

В связи с динамичным развитием земельных правоотношений вопрос о правовом регулировании сервитутов становится достаточно актуальным.

Порядок установления сервитутов предусмотрен статьями 274-277 Гражданского Кодекса РФ и статьей 23 Земельного Кодекса РФ. Указанные статьи предусматривают определение сервитута, его виды, процедуру их установления и прекращения. В целом нужно заметить, что законодательство о сервитутах в России сегодня находится в стадии становления и на практике реализуется нечасто.

Земельный сервитут как юридическая конструкция играет весьма важную роль: он дает возможность в заранее предусмотренных и ограниченных правом рамках использовать чужой (находящийся в чужом владении) земельный участок. Сервитут, обычно связывают с правом проходить, проезжать, прокладывать коммуникации через чужие земельные участки. Но сервитут может предназначаться и для иных видов использования земли. Основным здесь является то, что обладатель права сервитута не владеет той частью земельного участка, которая представляет «объект» сервитута, а может ее только использовать, причем только определенным способом. В этом состоит смысл ограниченного пользования землей при реализации сервитута.

Частный сервитут в отличие от публичного сервитута представляет собой вещное право. Признание права использовать земельный участок соседям или просто неограниченному числу лиц (например, при пользовании прибрежной полосой), вытекает из здравого смысла и разумного использования каждой территории. Владелец земельного участка вправе наложить запрет на проникновение в границы собственных земель. Такая возможность, в том числе, подкрепляется правом защиты владения. Но близко расположенные, соприкасающиеся границами земли при данном безусловном праве собственников или пользователей могут создавать проблему при передвижении по территории, поскольку поиски обхода или объезда занимают большое количество времени и усилий. Сервитут позволяет разрешить эту проблему<sup>45</sup>.

Имеются два различных способа установления частного сервитута: по соглашению сторон и на основании решения суда (когда владелец участка, на котором предполагается сервитут, не согласен с таким видом использования его участка другим лицом, но это лицо настаивает на установлении сервитута). Согласно ст. 274 ГК РФ «собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута)». В указанном состоит современное правовое содержание сервитута, которое установлено гражданским законодательством. В ГК РФ нет предусмотрено деление сервитута на частный и публичный.

При этом сервитут может быть установлен для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут обеспечиваться без установления сервитута: обеспечения проезда, прохода через соседний земельный участок,

---

<sup>45</sup> Голиченков А.К. Экологический контроль: теория, практика правового регулирования. – М.: Изд-во МГУ, 1984. – С. 46.

прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, и др.

Так как обладателем сервитута может являться только обладатель права на соседний земельный участок или иное недвижимое имущество, в ст.275 ГК РФ установлено правило, которое предусматривает что «сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен».

На основании ст. 23 ЗК РФ и ст. 274 ГК РФ «собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами». Плата представляет собой компенсацию за то, что собственник земельного участка обязан установить установленное обременение. Размер платы может определяться степенью обременения. Право требовать плату за сервитут ЗК РФ и ГК РФ предоставлено только собственнику.

Публичный сервитут, представляя возможность пользования земельным участком, который находится в собственности других лиц, тем не менее, к правам на землю в чистом виде относится весьма условно. Публичный сервитут не дает возможности установить носителя данного права: оно будет принадлежать каждому, кто ступил на землю, обремененную данным сервитутом. В указанном смысле мы все представляем лиц, способных реализовать указанное право.

С юридической точки зрения публичный сервитут – это установленное для удовлетворения публичных интересов ограничение прав на земельный участок<sup>46</sup>.

Правила о публичном сервитуте установлены ст. 23 ЗК РФ. Постановлением пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, связанных с

---

<sup>46</sup> Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота. // Государство и право. - 2003. - №8. – С. 27-34.

применением земельного законодательства» подчеркивается, что «при принятии искового заявления от лиц, права и законные интересы которых затронуты установлением публичного сервитута, необходимо учитывать следующее.

Согласно пункту 2 статьи 23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков»<sup>47</sup>.

Из содержания публичного сервитута, предусмотренного ЗК РФ, вытекает, что им вправе пользоваться или неограниченное количество лиц (например, проезд, проход, прогон скота через земельный участок), или лица определенные, но осуществляющие деятельность в публичных интересах (использования участка для ремонта электрических, инженерных, коммунальных, и иных линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых знаков и др.)<sup>48</sup>.

В соответствии со ст. 23 «сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен».

В соответствии с п. 7 ст. 23 ЗК РФ «в случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от

---

<sup>47</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 5.

<sup>48</sup> Земельное право / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева. - М., 2006. – С. 73.

органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату».

Обременение участка публичным сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения данным участком. Суть сервитута состоит в том, что право пользования земельным участком, который обременен сервитутом, сохраняется за собственником.

В соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сервитуты должны быть обязательно зарегистрированы. Они вступают в силу только после их государственной регистрации. Государственная регистрация должна также осуществляться в отношении прекращения сервитутов.

Таким образом, земельный сервитут как юридическая конструкция дает возможность в заранее предусмотренных и ограниченных правом рамках использовать чужой (находящийся в чужом владении) земельный участок.

## **2.4. Право аренды**

Поскольку отношения аренды земельного участка подчиняются общим правилам, предъявляемым гражданским законодательством к арендным отношениям, то и основу нормативно-правового регулирования аренды земли, вместе с земельным законодательством (регулирующим специфику аренды земельных участков), составляет ГК РФ.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование»<sup>49</sup>.

---

<sup>49</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ.- 1996. - N 5. - Ст. 410.

Арендатор будет обладать правом владения и пользования (или только пользования) земельным участком. У собственника сохраняется право распорядиться земельным участком, но с условием требований закона и договора, которые предъявляются к нему.

Право предоставления земельного участка в аренду принадлежит его собственнику или лицу, которое действует от имени собственника земельного участка на основаниях, предусмотренным законом. Данное лицо в договоре аренды является арендодателем.

От имени юридического лица в отношениях по поводу аренды выступает его орган управления, который уполномочен принимать решения по вопросам распоряжения землей. В зависимости от разновидности юридического лица возможен вариант, когда решение о сдаче в аренду земли принимается общим собранием участников, а в качестве стороны в договоре аренды от имени юридического лица выступает доверенное лицо – председатель или другой руководитель исполнительного органа юридического лица. Такой порядок, например, установлен Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>50</sup>, для передачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения, которые находятся в общей долевой собственности.

Арендатором и арендодателем вправе быть любое юридическое лицо или физическое лицо, обладающее земельной правоспособностью<sup>51</sup>.

Объектом договора аренды является земельный участок. На основании п. 2 ст. 22 ЗК РФ «земельные участки ... могут быть предоставлены в аренду». Вместе с тем, не все земельные участки являются объектом договора аренды. Например, земельный участок не может являться объектом договора аренды, если в силу ст. 27 ЗК РФ он отнесен к землям, изъятым из

---

<sup>50</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 2002. - N 30. - Ст. 3018.

<sup>51</sup> Сбирунов П.Н. Некоторые особенности аренды земельных участков // Безопасность бизнеса. 2015. № 1. С. 11.

оборота. Кроме того, ст. 666 ГК РФ предусматривается, что земельные участки не являются объектом договора финансовой аренды.

В силу ст. 129 ГК РФ «земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах».

Гражданским законодательством, помимо аренды самого земельного участка, предусмотрено, что земля является объектом правового регулирования арендных отношений при аренде недвижимости. В соответствии со ст. 652 ГК РФ «по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования».

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка».

Для того, чтобы являться объектом аренды, земельный участок должен отграничиваться в натуре и его границы должны отражаться в плане, который находится в органах местной администрации<sup>52</sup>.

Целевым назначением земель предполагается, что при предоставлении их в аренду оно не должно изменяться и что арендатор, должен соблюдать предусмотренный законом особый режим использования данных земель. Указанное относится, в первую очередь, к землям сельскохозяйственного назначения, лесам, водам, землям рекреационного и оздоровительного назначения, землям санитарных и водоохраных зон<sup>53</sup>.

---

<sup>52</sup> Земельный участок. Собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах / Под ред. Залесского. – М., 2005. – С. 62.

<sup>53</sup> Краснов Н.И., Башмаков Г.С.О понятиях рационального использования и охраны земли // Государство и право. - № 10. - 1999. – С.

Форма договора аренды земельного участка письменная. Кроме того, «договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами». Договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В соответствии с ч. 1 ст. 610 ГК РФ «договор аренды заключается на срок, определенный договором». Согласно ч. 2 ст. 610 ГК РФ «если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок».

Арендные отношения могут закончиться до установленного договором срока либо по соглашению сторон, либо по инициативе одной из сторон на основании решения суда, как правило, при неисполнении стороной взятых на себя обязанностей.

Размер арендной платы по общему правилу устанавливается соглашением сторон. Однако в отношении земельных участков из земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается исключение, поскольку исходные начала установления арендной платы могут быть предусматриваться Правительством РФ.

Информационным письмом Президиума ВАС РФ устанавливается, что «в договоре аренды может быть предусмотрена возможность досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в случае однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок»<sup>54</sup>.

---

<sup>54</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. - № 3.

Земельный кодекс представляет арендатору, за исключением отдельных, те же права владения и пользования земельным участком что и собственнику земли. При этом ЗК РФ предоставляет арендатору земельного участка и дополнительный объем прав. В частности, согласно ст. 22 ЗК «арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется».

Кроме того, «арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется». Законом

устанавливаются и иные права арендаторов, например, право на возмещение убытков и расторжение договора, вызванное задержкой предоставления участка. Для арендодателя в этом случае наступает ответственность за невыполнение обязательств по договору согласно гражданскому законодательству.

На основании ст. 612 ГК РФ «арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков».

Обязанности арендатора можно подразделить на обязанности по выполнению договора и обязанности по использованию земли. В том, что касается использования земли, арендатор согласно ЗК РФ несет практически

те же обязанности, что и собственник, владелец и пользователь. В одинаковой мере на арендатора распространяется и ответственность за невыполнение требований земельного законодательства<sup>55</sup>.

Обязанности по исполнению состоят в следующем<sup>56</sup>:

1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) (ст. 614 ГК РФ).

2. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (ст. 615 ГК РФ).

В соответствии с ГК РФ арендодатель обязан:

1. Предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (ст. 611 ГК РФ).

2. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (ст. 613 ГК РФ).

ГК РФ предусмотрены гарантии исполнения обязательства по передаче арендодателем участка в срок. На основании ч. 3 ст. 611 ГК РФ, «если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 ... Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением».

Таким образом, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору

---

<sup>55</sup> Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. - 2003. - №1. - С. 50.

<sup>56</sup> Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2006. – С. 124.

(нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор будет обладать правом владения и пользования (или только пользования) земельным участком. У собственника сохраняется право распорядиться земельным участком, но с условием требований закона и договора, которые предъявляются к нему.

## **2.5. Право безвозмездного срочного пользования**

Возможностей по использованию земли бесплатно закон предоставляет немного. Одной из таких возможностей является использование земли в соответствии со ст. 23 ЗК РФ на основании права безвозмездного срочного пользования. Безвозмездное пользование земельным участком оказывается исключением из общего принципа платности землепользования, установленного ст. 1 ЗК, поэтому безвозмездное срочное пользование может быть предоставлено лицу только по основаниям, предусмотренным законом и, как правило, на небольшой срок<sup>57</sup>.

Правовые основы регулирования безвозмездного срочного пользования земельным участком определены в ст. 24 ЗК РФ. Так, «в безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

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

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

---

<sup>57</sup> Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы. – М., 2007. – С. 65.

В соответствии со ст. 1.1. ЗК РФ «договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

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

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются ст. 41 ЗК РФ: «лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков».

Кроме того лица, использующие служебные наделы обязаны «сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами».

Безвозмездное срочное пользование земельным участком позволяет пользователю только пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. При этом на лицо, наделенное правом безвозмездного срочного пользования земельным участком, возлагаются все те же обязанности по рациональному использованию и охране земель, что и на иных правообладателей. При невыполнении требований по рациональному использованию и охране земель эти лица могут быть привлечены к юридической ответственности.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы: история становления права собственности и иных вещных прав имеет достаточно длительную историю, которая берет начало со времен древнерусского государства. Становление указанных институтов прошло периоды от отождествления понятий «собственность» и «владение» до их разграничения. Постепенно в законодательстве формулировались нормы о защите права собственности и владения, однако и в Гражданском кодексе РСФСР указанные вопросы еще не имели завершенного характера.

Одной из проблем является отсутствие в действующем гражданском законодательстве понятия права собственности на имущество вообще и на землю в частности, однако определены свобода и пределы собственника во владении, пользовании и распоряжении вещью. Единство указанных трех правомочий сформулировано давно и прочно вошло в правовой обиход, а само единство представляется сущностью права собственности.

Право частной собственности на землю является фундаментальным правом, поскольку закрепляется в Конституции РФ, согласно которой граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Объект права собственности это индивидуально-определенный земельный участок, перешедший к определенному субъекту и находящийся в его владении, пользовании и распоряжении

По своему содержанию право постоянного (бессрочного) пользования уже права собственности. Имея возможность владеть и пользоваться земельным участком, граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Право пожизненного наследуемого владения представляет собой один из видов вещных прав на земельный участок. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка),

имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

На практике существует проблема, связанная с наследованием земельных участков, которые принадлежат на праве пожизненного наследуемого владения, состоящая в определении наследника. Проблема состоит в том, что правом не предусматривается возможность предоставления права на один и тот же земельный участок двум и более лицам. В законодательстве не существует понятия «общее пожизненное наследуемое владение». В связи с этим наследники участка, если их больше одного, находятся в затруднении, поскольку не могут разделить его между собой.

Земельный сервитут как юридическая конструкция дает возможность в заранее предусмотренных и ограниченных правом рамках использовать чужой (находящийся в чужом владении) земельный участок.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор будет обладать правом владения и пользования (или только пользования) земельным участком. У собственника сохраняется право распорядиться земельным участком, но с условием требований закона и договора, которые предъявляются к нему.

Безвозмездное срочное пользование земельным участком позволяет пользователю только пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. При этом на лицо, наделенное правом безвозмездного срочного пользования земельным участком, возлагаются все те же обязанности по рациональному использованию и охране земель, что и на иных правообладателей. При невыполнении требований по рациональному использованию и охране земель эти лица могут быть привлечены к юридической ответственности.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации // РГ. – 1993. – 25 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. - N 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ.- 1996. - N 5. - Ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -2001. - N 44. - Ст. 4147.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - N 1 (ч. 1). - Ст. 1.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 1997. - N 30. - Ст. 3594.
7. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 2002. - N 30. - Ст. 3018.
8. Земельный кодекс РСФСР от 13.09.1991 г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1991. - N 22. - Ст. 768 (утратил силу).
9. Гражданский кодекс РСФСР 1918 года // СПС КонсультантПлюс (утратил силу).
10. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года // Известия ВЦИК. – 1922. № 256 (утратил силу).
11. Закон РСФСР от 11.06.1964 «Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР» (вместе с «Гражданским кодексом РСФСР») // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - N 24. - Ст. 406 (утратил силу).

12. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. N 374-1 «О земельной реформе» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. - 1990. - N 26. – Ст. 327 (утратил силу).

13. Постановление СНК РСФСР от 26.10.1932 «О безнадзорном и пригульном скоте» // СУ РСФСР. – 1932. - N 83. - Ст. 362 (утратил силу).

14. Приказ Госстроя РСФСР от 19.12.1966 N 86 «Об утверждении Инструкции о порядке отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство на территории РСФСР. РСН 25-66» // СПС КонсультантПлюс (утратил силу).

### **Специальная литература:**

15. Алексеев Ю.Г. Псковская судная грамота. Текст, комментарий, исследование. - Псков: Изд-во Центра «Возрождение», 1997. – 273 с.

16. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – М., 1995. – 320 с.

17. Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. – М., 2009. – 320 с.

18. Голиченков А.К. Экологический контроль: теория, практика правового регулирования. – М.: Изд-во МГУ, 1984. – 160 с.

19. Дювернуа Н.Л. Пособие к лекциям по гражданскому праву. Вып. 1. Часть Особенная. Права вещные. Право авторское и промышленное. - СПб., 1899. – 391 с.

20. Евсегнеев В.А. Земля как хозяйственная ценность: право и экономика. – М., 2008. – 394 с.

21. Земельное право / Под ред. Г.Е. Быстрова., Р.К. Гусева. - М., 2006. – 720 с.

22. Земельный участок. Собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах / Под ред. Залесского. – М., 2005. – 345 с.
23. Игнатьева И.А. Экологическое законодательство России и проблемы его развития. – М.: Изд-во МГУ, 2001. – 256 с.
24. Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. – М., 2002. – 286 с.
25. Имекова М.П. Исторический анализ доктрины и правового регулирования отчуждения земельных участков в России // Вестник Томского государственного университета. Право. - 2012. - № 2. – С. 97-103.
26. Исаев М.А. История российского государства и права. – М., 2012. – 840 с.
27. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Второе издание, доп. и перераб. / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 – 2007. – 270 с.
28. Копылов А.В. Вещные права на землю. – М., 2007. – 255 с.
29. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2006. – 192 с.
30. Краснов Н.И., Башмаков Г.С. О понятиях рационального использования и охраны земли // Государство и право. - № 10. - 1999. – С. 38 – 44.
31. Краснова И.О. Земельное право. – М., 2001. – 272 с.
32. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М., 2000. – 379 с.
33. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М., 2000. – 384 с.
34. Новгородская судная грамота // Российское законодательство X - XX веков. Т. 1: Законодательство Древней Руси. – М., 1984. – 432 с.
35. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. Т.1: Вотчинные права. – М., 2002. – 622 с.

36. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права.– М., 2001. – 354 с.
37. Псковская судная грамота // Российское законодательство X-XX веков. Т. 1: Законодательство Древней Руси. – М., 1984. - 432 с.
38. Русская Правда // Российское законодательство X-XX веков. Т. 1: Законодательство Древней Руси. – М., 1984. – 432 с.
39. Сбирунов П.Н. Некоторые особенности аренды земельных участков // Безопасность бизнеса. 2015. № 1. – С. 11 – 14.
40. Свод законов Российской империи: В 5 кн. / Сост. Н.П. Балканов, С.С. Войт, В.Э. Герценберг; Под ред. и с примеч. И.Д. Мордухай-Болтовского. - СПб.: Русское книжное товарищество «Деятель», 1912. – 360 с.
41. Сергеевич В.И. Лекции и исследования по истории русского права. – М., 2004. – 488 с.
42. Соборное Уложение 1649 года // Российское законодательство X-XX вв. Т. 3. Акты Земских Соборов. – М., 1985. – 512 с.
43. Судебник 1497 года // Российское законодательство X-XX вв. Т. 2. Законодательство периода образования и укрепления русского централизованного государства. - М., 1985. – 520 с.
44. Судебник 1550 года // Российское законодательство X-XX вв. Т. 2. Законодательство периода образования и укрепления русского централизованного государства. – М., 1985. – 520 с.
45. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. -2003. - №1. – С. 50 – 54.
46. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота. // Государство и право. - 2003. - №8. – С. 27 – 34.
47. Черепахин Б.Б. Приобретение права собственности по давности владения. Труды по гражданскому праву. – М., 2001. - 479 с.
48. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 1995. – 556 с.

49. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы. – М., 2007. – 160 с.

50. Эйрян Г. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Хозяйство и право. - 2003. - № 12. – С. 106 – 114.

51. Энгельман И.Е. О давности по русскому гражданскому праву: историко-догматическое исследование. – М., 2003. – 511 с.

### **Материалы судебной и арбитражной практики:**

52. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 5.

53. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. - № 3.