

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Право публичной собственности на землю

Обучающийся

Д.С. Соколов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Ю.В. Смоляк

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

Тольятти 2022

Аннотация

Реалиями сегодняшнего дня является то, что проблематика правоотношений публичной собственности на землю в России долгое время оставалась без внимания ученых. В результате, модель права публичной собственности на землю сформировалась без надлежащего теоретического обоснования, что привело к появлению неоправданного количества пробелов и коллизий в механизме правового регулирования отношений публичной собственности на землю. Такое состояние делает избранную тематику данного исследования актуальной.

Объектом исследования являются правоотношения собственности на землю. Предметом исследования является право публичной собственности на землю в РФ. Целью данной работы является исследование права публичной собственности на землю в Российской Федерации, поиск пробелов его правового регулирования и предложение путей их устранения. В соответствии с поставленной целью, очерчен следующий круг задач: рассмотреть историческое развитие правового регулирования права публичной собственности на землю; определить понятие, содержание и виды права публичной собственности на землю; осуществить юридическую характеристику субъектов и объектов права публичной собственности на землю; проанализировать правовые основы возникновения права публичной собственности на землю; исследовать условия, формы и способы реализации права публичной собственности на землю, а также прекращение данного права.

Структуру работы составляют семь параграфов, объединенных в три главы, а также введение, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические основы права публичной собственности на землю	7
1.1 Историческое развитие правового регулирования права публичной собственности на землю.....	7
1.2 Понятие, содержание и виды права публичной собственности на землю.....	11
Глава 2 Юридическая характеристика субъектов и объектов права публичной собственности на землю	17
2.1 Объекты права публичной собственности на землю	17
2.2 Субъекты права публичной собственности на землю	23
Глава 3 Осуществление права публичной собственности на землю	30
3.1 Правовые основы возникновения права публичной собственности на землю.....	30
3.2 Условия, формы и способы реализации права публичной собственности на землю.....	37
3.3 Прекращение права публичной собственности на землю	45
Заключение	49
Список используемой литературы и используемых источников.....	52

Введение

При проведении земельной реформы в России акцент делался на приватизации государственного земельного фонда, что сопровождалось значительным развитием в этом направлении экономической, политической и юридической доктрин. Соответственно сформировались и принципы государственной земельной политики, нашедшие свою реализацию в массиве действующего земельного законодательства, приоритетное направление которого сместилось в сторону урегулирования отношений частной собственности на землю. Следствием указанных процессов стало необоснованное уменьшение общей площади государственных и муниципальных земель без учета объективной необходимости наличия достаточного количества земель государственной и муниципальной собственности для обеспечения выполнения государством своих задач и функций.

Реалиями сегодняшнего дня является то, что проблематика правоотношений публичной собственности на землю в России долгое время оставалась без внимания ученых. Отдельные аспекты данной проблематики рассматривались в работах С. А. Боголюбова, Б.В. Ерофеева, М.И. Козыря, Н.И.Краснова, О.И. Крассова, Д.И. Мейера, К. П. Победоносцева, И.А. Покровского, К.И. Скловского, Л.В. Щенниковой и др. Однако большинство работ по данной проблематики в той или иной степени устарели, поскольку не учитывают актуального состояния земельного законодательства в данной сфере. В результате, модель права публичной собственности на землю сформировалась без надлежащего теоретического обоснования, что привело к появлению неоправданного количества пробелов и коллизий в механизме правового регулирования отношений публичной собственности на землю. Такое состояние делает избранную тематику данного исследования актуальной.

Целью данной работы является исследование права публичной собственности на землю в Российской Федерации, поиск пробелов его правового регулирования и предложение путей их устранения.

В соответствии с поставленной целью, нами очерчен следующий круг задач:

- рассмотреть историческое развитие правового регулирования права публичной собственности на землю;
- определить понятие, содержание и виды права публичной собственности на землю;
- осуществить юридическую характеристику субъектов и объектов права публичной собственности на землю;
- проанализировать правовые основы возникновения права публичной собственности на землю;
- исследовать условия, формы и способы реализации права публичной собственности на землю, а также прекращение данного права.

Объектом исследования являются правоотношения собственности на землю.

Предметом исследования является право публичной собственности на землю в РФ.

Методологическая основа исследования. В процессе работы над данной работой был использован органический комплекс философских, общенаучных и специальных методов и подходов. Диалектический метод позволил рассмотреть историческое развитие правоотношений публичной собственности на землю. Этот процесс является следствием проявления единства и противоположностей между ролью земли в создании государства, балансом публичных и частных земельных интересов, а также волеизъявлением правящей элиты по их урегулированию. Общенаучный метод анализа был применен в ходе изучения закономерностей законодательного регулирования права публичной собственности на землю.

С помощью метода аналогии проведена классификация оснований возникновения и прекращения права публичной собственности на землю. Сравнительно-правовой метод применялся в ходе сопоставления отечественного и зарубежного законодательства, регулирующего отношения публичной собственности на землю, что позволило определить соответствующие коллизии и пробелы и наметить пути их преодоления. Формально-юридический метод использовался при выяснении содержания норм законодательства в сфере отношений публичной собственности на землю с целью его анализа и усовершенствования.

Научная новизна результатов заключается в том, что данная работа является комплексным и всесторонним исследованием содержания отношений права публичной собственности на землю.

Структуру работы составляют семь параграфов, объединенных в три главы, а также введение, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретические основы права публичной собственности на землю

1.1 Историческое развитие правового регулирования права публичной собственности на землю

Вопрос права собственности на землю является исконным, исторически вызвавшим много дискуссий и часто служившим причиной возникновения революций, войн, антагонистических противоречий, реформирований и т.д. Человечество всегда боролось за присвоение того или иного материального блага, природного ресурса, факторов производства. Каждое новое поколение боролось за свои права на владение тем, что оно считало нужным иметь в пожизненном пользовании. Одним из острейших вопросов завоевания права собственности является вопрос собственности на землю. Это обусловлено тем, что земля – это средство существования каждого человека, фактор производства, с помощью которого можно производить продукты, она служит рабочим местом для того, кто посвятил себя ее обработке и дает возможность получения прибыли для того, кто производит на ней сам что-либо предоставляет ее в пользование другому [4].

Согласно родовому устройству, существовала общая собственность рода, в том числе и на землю. Законы Хаммурапи (1792-1750 гг. до н. э.) предусматривали такие формы собственности на землю, как государственная (царская или храмовая), общинная и частная. Однако закон еще не определял порядок пользования этими землями, их отчуждение и продажу.

Античный период характеризуется распространением индивидуального труда, появлением рабства, товарообмена, что, в свою очередь, приводит к утверждению различных форм собственности на землю.

«В архаический период происходило формирование античных полисов – городов-государств. В основе полиса лежит античная форма собственности, представлявшая собой единство государственной и частной форм

собственности. Полис как коллектив граждан обладал правом верховной собственности на землю, и только его граждане могли быть собственниками земли. В истории развития Древней Греции выделились два вида полисов: аграрный, с абсолютным преобладанием сельского хозяйства, большой долей труда зависимых рабочих, как правило, олигархическим строем (Спарта, города Фессалии, Беотии); торгово-ремесленный, с большой долей ремесел и торговли, товарно-денежных отношений, воплощение рабского труда в производство, демократическим строем (Афины, Коринф, Милет, Сиракузы и др.)» [46, с. 23].

«Исключительное право владеть земельным участком имели жители полиса. В Спарте, например, все наиболее плодородные земли были распределены в соответствии с числом полноправных граждан на 9000 наделов. Основным владельцем земли оставался полис, а его граждане получали наделы во временное пользование: их нельзя было дарить, дробить, завещать, после смерти собственника они возвращались государству» [46, с. 23].

Афины были более развиты в экономическом отношении. «Главным производственным центром стал большой земельный участок (3-5 га), владельцем которого был гражданин полиса. Землю обрабатывали члены семьи этого гражданина, им помогали 1-2 раба»[46, с. 23].

Что касается древнего Рима, то в нем в I в. до н. Ромул разделил землю на участки и предоставил их отдельным римским семьям в наследственное владение. В случае, если отсутствовал наследник, землей распоряжалась община, она могла передать этот участок другой семье. При этом, нельзя говорить о существовании частной земельной собственности, земля по сути, находилась в публичной собственности, земельные участки передавались гражданам во владение.

Право собственности на землю в феодальном обществе носило так называемый «расщепленный» характер. «Государство в лице своего правителя желало оставаться собственником своих земель и другого

имущества. Поэтому, сохраняя за собой право собственности, тот или иной феодальный сеньор передавал это имущество своему вассалу. При этом право вассала также именовалось правом собственности, однако фактически это были лишь правомочия пользования и владения. Вассал, в свою очередь, тоже, как правило, мог передать это имущество уже своему вассалу» [46, с. 24].

Так, в период Киевской Руси (IX – середина XIII в.) земли принадлежали главному владельцу – князю как главе государства. Государственная собственность на землю отождествляется с собственностью княжеского домена, феодальной собственностью, признается незыблемой, имеет монопольный характер, иерархичность, условность, привилегированность. Фонд государственных земель составили необитаемые (незанятые), не распределенные свободные земли, а также земельные участки крестьян, земли, уже захваченные и обложенные данью.

Впоследствии государство начало ограничивать права феодалов на землю, а иногда и вовсе лишало феодалов прав собственности. Например, во времена царствования Петра I у не являвшихся на службу бояр отбирались и земля, и крестьяне.

Социально-экономическое измерение развития характеризовалось длительным, вплоть до второй половины XIX в., господством аграрного общества. Только после того как монархи смогли опереться на буржуазные прослойки, возникшие благодаря развитию рыночных отношений, сформировался порядок, который называли абсолютизмом. В России это выразилось в том, что вместо феодальных отношений возникла холопская зависимость представителей благородного сословия от царя-самодержца, а крепостническая зависимость крестьян со временем выродилась чуть ли не в рабство. Особого протеста в обществе это не вызывало, поскольку собственность как сектор производственных отношений прекрасно выполняла свои функции. Она была инструментом распределения постоянно недостающих земельных ресурсов, и являлась прекрасным стимулом к труду

для свободного и полусвободного крестьянина. При этом юридический статус государственной собственности на землю оставался неизменным.

На смену феодализму пришло капиталистическое устройство. С возникновением капитализма земля в первый раз формально переходит в полную частную собственность. При этом земельная собственность приобретает новое качество, - она становится частной капиталистической собственностью, то есть земля рассматривается как капитал [5].

В результате октябрьского переворота 1917 г. возникает особый правовой феномен – государственная социалистическая собственность. Действия большевиков были направлены на ликвидацию частной собственности и ее замену социалистической собственностью. Путем национализации советское государство создало государственную социалистическую собственность, при которой земля, формально становясь всенародным достоянием, по факту передавалась полностью в государственную собственность.

Этап принятия «Общих устоев землепользования и землеустройства» от 15 декабря 1928 г. отличается признанием права исключительной государственной собственности на землю, образованием единого земельного фонда Союза ССР. Этап принятия «Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» от 13 декабря 1968 г. и Земельного кодекса РСФСР от 1 июля 1970 г. характеризуется юридическим подтверждением государственной собственности на землю. До распада СССР земля находилась в исключительной собственности государства.

В современном рыночно-ориентированном обществе «земля» рассматривается как пространство, на котором происходит хозяйственная деятельность на основе права на землю, соответствующая действующему законодательству.

Таким образом, существующие сегодня юридические формы собственности на землю (в частности, публичная), возникли еще века назад при другом, отличном от современного, уровне развития производительных

сил, вследствие продолжительного исторического процесса. Исторически прослеживается особая роль государства в регулировании земельных отношений, которая контролирует его равномерное распределение, следит за надлежащим его использованием. Однако в историческом развитии не всегда доминирование государственной или общинной собственности на землю служило в интересах каждого отдельного члена общества. Иногда государством предоставлялось привилегированное право собственности на землю только отдельным слоям населения, что не отвечает условиям развитой государственности. Доминирование публичных форм собственности на землю (государственной, муниципальной) часто служило сдерживающим фактором общественного развития. Развитие общественных отношений, размельчение и разделение труда привело к возникновению частной собственности, которая утвердилась и на землю. Вместе с тем, право публичной собственности на землю остается значимым в современных условиях.

1.2 Понятие, содержание и виды права публичной собственности на землю

Право публичной собственности до сих пор не имеет определения в действующем гражданском законодательстве. Для определения понятия и содержания права публичной собственности на землю считаем важным определиться с понятием и содержанием права собственности как такового.

«Право собственности является наиболее важным вещным правом. Как и любое вещное право, оно является абсолютным, так как точно известен собственник (управомоченное лицо), все остальные лица по отношению к собственнику выступают в качестве обязанных. Наряду с другими признаками вещного права праву собственности свойствен такой признак, как бессрочный характер» [58].

«В объективном смысле право собственности представляет собой

совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу присвоения и принадлежности материальных благ определенному лицу или лицам, осуществления собственником правомочий владения, пользования и распоряжения вещью своей волей и в своем интересе, независимо от других лиц.

В субъективном смысле право собственности представляет собой юридически обеспеченную возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему вещью» [58].

«Закон наделяет собственника не только объемом указанных правомочий, но и возлагает на него бремя содержания принадлежащей ему вещи и возлагает на него риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если только иное не предусмотрено законом или договором (ст. ст. 210, 211 ГК РФ)»[9].

Если обратиться к научным трудам ученых современности, то последние обращают внимание на то, что право собственности является двигателем экономического развития, стимулирует рост благосостояния населения. Благодаря праву собственности собственники несут бремя ответственности, что способствует более бережному отношению к нему. Таким образом, право собственности ввиду наличия обязанностей в итоге способствует развитию и созиданию. Государство, учитывая данные обстоятельства, должно максимально внимательно относиться не только к частным интересам, но и к общественным, как бы уравновешивая последние [46, с. 43].

Современные ученые и практики находят все новые грани в понятии права собственности. Так, американцы У. Уолзер и Т. Данн сочли возможным выделить семь сущностных проявлений этого понятия: «право на владение; право на контроль; право на беспрепятственное пользование; право на предоставление использования другим; право на распоряжение или передачу путем продажи, дарения или наследования; право на неприкосновенность собственности и исключения других; право

использовать имущество в качестве залога через ипотеку» [60]. Другие авторы, Ч. Донахью и А. Грегори, в своем исследовании подчеркивают, что «понятие права собственности не может быть универсальным, поскольку в значительной степени зависит от культуры общества, в котором оно существует»[59].

Таким образом, принцип неприкосновенности собственности и сегодня звучит не менее актуально, поскольку связываются с самим существом категории субъективного права.

Особенностью права собственности на землю является сам объект данного права, имеющий важное значение. «Земля играет основную роль в производстве и удовлетворении потребностей человека. По своей уникальности земля тяготеет даже не к собственности, а к некоему общественному достоянию. В использовании земли важно обеспечивать справедливое распределение этого уникального природного ресурса» [6, с. 71].

Следовательно, «гражданско-правовое регулирование не может не создавать особых правил, изъятий и исключений из принципа неприкосновенности собственности именно в отношении земельных участков. Здесь праву собственности противостоит значительный публичный интерес, учет которого предполагает особые механизмы гражданско-правового регулирования оснований принудительного прекращения права собственности. Ненадлежащее использование земельного участка в связи со сказанным является вполне закономерно возникающим основанием для принудительного прекращения права собственности. Такое основание закреплено как в Российской Федерации (подп. 3 п. 2 ст. 235 ГК РФ), так и в законодательствах зарубежных стран»[51, с. 46].

Более того, согласно ч. 2 ст. 36 Конституции РФ допустимо определить параметры ограничений по осуществлению права собственности, носящих фундаментальный характер:

- соблюдение экологических требований;

- социальные цели использования земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на территории страны;
- защита прав и законных интересов частных и публичных лиц.

«Субъект права публичной собственности на землю, как и любой другой собственник, имеет правомочия владения, пользования и распоряжения объектом своего права собственности. Однако владение землей для такого собственника еще не означает собственное, свое имущество, так как таковым оно является по отношению к обычному собственнику и собственности. Правомочие пользования публичного субъекта имеет своей спецификой определение таких направлений, которые могли бы послужить эксплуатации земли в целях наибольшего удовлетворения общественных потребностей, соблюдения прав других лиц, охраны окружающей среды» [51, с. 47]. «Публичные субъекты для этого наделены властными полномочиями, отличающими их от частных лиц:

- устанавливать порядок и пределы использования земли;
- осуществлять контроль в отношении земли;
- определять меры охраны, защиты, ответственности;
- вводить систему обязательных платежей за земли» [51, с. 47].

Правомочие распоряжения дает возможность публичному субъекту определять и изменять правовой статус земель. Это главное правомочие в том смысле, что только оно принадлежит собственнику.

Следует отметить, что «в зарубежной и отечественной теории ставится вопрос о наличии своей специфики права публичной собственности на землю. К ее особенностям относят такие правомочия публичного собственника, как доступ к использованию земли, управление и контроль, исключение субъектов от использования земли, отчуждение земельных участков» [56, с. 99].

Публичная форма собственности подразумевает принадлежность имущества к следующим публично-общественным образованиям:

- «государству в целом;

- конкретному субъекту РФ (в лице его органов исполнительной власти);
- отдельному муниципалитету.

В соответствии с вышеуказанным, публичное право собственности на землю делится на две группы:

- государственное;
- муниципальное» [51, с. 47].

При этом, в собственности публичных образований могут находиться земли и другие природные ресурсы, отнесенные к их собственности в соответствии с Конституцией РФ и федеральными законами. При этом публичная собственность на землю имеет целевой характер и направлена на удовлетворение потребностей населения в организации и обеспечении охраны и защиты их интересов со стороны государства, органов местного самоуправления.

Таким образом, на основании изложенного в первой главе приходим к выводам, что право публичной собственности на землю – это право государства в целом, конкретного субъекта РФ (в лице его органов исполнительной власти), отдельного муниципалитета владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками. При этом правомочия владения, пользования, распоряжения имеют свои особенности, отличающиеся от правомочий частных лиц.

Содержание права публичной собственности на землю рассматривается в двух аспектах – объективном и субъективном. В объективном понимании содержание права публичной собственности на землю – это система правовых норм, закрепляющих, регламентирующих и охраняющих отношения приобретения и реализации государством и муниципальными образованиями права собственности на землю, в субъективном понимании содержание права публичной собственности на землю – это юридическая возможность государства и муниципальных образований осуществлять в объеме определенном законом полномочия владения, использования,

распоряжения и управления земельными участками.

Содержание права публичной собственности на землю обуславливает реализацию государством и муниципальными образованиями права собственности, которое проявляется в динамике воплощения такого права. В аспекте реализации субъективного права публичной собственности на землю владение – это возможность распространения властных полномочий и господства на землю; использование – это признанная возможность уполномоченных государственных или муниципальных органов использовать земельный участок для обеспечения выполнения государством или муниципальным органом власти своих функций; распоряжение – возможность осуществления предусмотренных законом юридически значимых действий относительно земельного участка, принадлежащего государству или муниципальному образованию; управление – это право государственных или муниципальных органов определять и регулировать режим целевого и рационального использования земель публичной собственности и осуществлять контроль за их использованием.

Глава 2 Юридическая характеристика субъектов и объектов права публичной собственности на землю

2.1 Объекты права публичной собственности на землю

Земля занимает особое положение среди объектов материального мира [44]. «Она выступает в общественных отношениях в различных качествах: как объект природы, часть природного комплекса; как пространственный базис, на котором размещаются поселения, объекты экономики и инфраструктуры; как территория государств и размещения отдельных народов; как главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве; и, наконец, как объект собственности и гражданского оборота» [13].

Там, где земля выступает в качестве объекта гражданского оборота как недвижимость и является объектом права собственности и иных вещных прав, отношения по поводу земли регулируются нормами гражданского права, но с учетом земельного и другого природоресурсного законодательства (п. 3 ст. 129, п. 3 ст. 209 ГК РФ), основы которых формируются на конституционном уровне.

Интересно отметить, что законодательное закрепление о том, что земля является объектом правовых отношений, разделяют не все специалисты права [29]. О.И. Крассов считает, что «земля как природный объект, как природный ресурс не может быть ни объектом земельных отношений, ни отношений собственности, ни каких-либо иных отношений. ... Объектом отношений является индивидуализированная часть земли, то есть конкретный земельный участок» [26, с. 21].

Анализ конституционного, земельного и гражданского законодательства позволяет выделить несколько значений понятия «земля».

В законодательстве, научной и учебной литературе понятия «земля» и «земельный участок» употребляются как синонимы [31].

Статья 15 Земельного кодекса РФ называется «Собственность на землю граждан и юридических лиц», в самой же статье используется понятие «земельные участки». В качестве объекта государственной собственности определены «земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований» (п. 1 ст. 16 ЗК РФ). Объектом же муниципальной собственности установлены земельные участки (ч. 1 ст. 19 ЗК РФ). Гражданский кодекс РФ (гл. 17) в этом отношении более последователен, используя в основном понятие «земельный участок» [8]. Вместе с тем, признание нахождения земель в государственной собственности не требует для этого формирования земельных участков, поэтому в качестве объекта права государственной собственности выступают не земельные участки, а земли.

Земельный кодекс содержит и иное значение рассматриваемой категории. В нем указано, что объектом земельных отношений является «земля, как природный объект и природный ресурс». Исходя из буквального смысла указанной нормы, земля выступает в качестве объекта только как природный объект и природный ресурс, но не как объект недвижимости и объект права собственности [20]. Это положение не согласуется с остальными нормами Кодекса. Например, в качестве принципа правового регулирования земельных отношений установлено, что «регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, объекте права собственности и иных прав на землю» (ст. 1 ЗК РФ).

Таким образом, закреплена неразрывность представлений о земле как о природном ресурсе, природном объекте и недвижимом объекте. И «земля», и «земельный участок» являются природным ресурсом, природным объектом и

недвижимым имуществом одновременно. В связи с использованием земли как недвижимого объекта и объекта права земля не перестает быть природным объектом и наоборот [13].

В Конституции Российской Федерации пределы права собственности основного носителя власти в государстве - народа - определены в отношении важнейших (конституционных) объектов - земли и природных ресурсов. Конституция Российской Федерации признает землю и другие природные ресурсы основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [21].

Многие исследователи справедливо указывают на тот факт, что нормы ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации о том, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, сформулированы нечетко, расплывчато и весьма декларативно [45].

Правовые позиции Конституционного Суда, направленные на толкование этих норм, не разъясняют ситуацию. Конституционный Суд указал, что «конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. всего многонационального народа Российской Федерации, предопределяет конституционное требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности. Это требование адресовано государству, его органам, гражданам, всем участникам общественных отношений, является базовым для законодательного регулирования в данной сфере и обуславливает право федерального законодателя устанавливать особые правила, порядок, условия пользования землей» [43].

Конституционная форма собственности является необходимым элементом правового регулирования российской экономической модели, обеспечения необходимого баланса между частной и публичной сторонами хозяйственной деятельности [27].

Земля входит в число обособленных объектов правового института. Как объект правового регулирования земля имеет следующие особенности.

Во-первых, земля не является продуктом человеческого труда - она продукт самой природы: а) земля обладает уникальными, невозполнимыми человеком свойствами; б) деятельность государственных органов, организаций и граждан относительно земли осуществляется с учетом интересов настоящего и будущих поколений; в) распоряжение землей на данной территории реализуется через органы местного самоуправления, в результате чего должны доминировать общенародные интересы [11];

Во-вторых, земля представляет собой весьма сложный хозяйственный объект, обладающий множеством различных свойств и в силу этого находящийся в сфере различных отраслей права (конституционного, земельного, гражданского, административного);

В-третьих, земля как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

В-четвертых, земля является имуществом особого рода. Она не имеет и не может иметь стоимости. Отсутствие стоимости земли не исключает денежной оценки земли в целях ее наиболее эффективного использования;

В-пятых, земля обладает устойчивой природной неоднородностью, что порождает: а) дифференциацию правового режима в зависимости от категорий, угодий, зон и других особенностей земель; б) экономико-правовой режим выравнивания условий хозяйствования на земле [35];

В-шестых, земля как объект ограничена в пространстве, она не может увеличиваться подобно тому, как увеличивается объем имущества;

В-седьмых, земля не может быть перенесена в другое место. Равным образом она не подлежит замене никакими другими средствами производства, как это происходит в отношении других орудий и средств производства (другого имущества) [28].

Учитывая федеративное устройство России и существование двух уровней государственной власти, предусматривается, что право государственной собственности существует в виде:

- федеральной собственности;
- собственности субъектов РФ (субъектной или региональной).

Земельный кодекс определяет земельные участки, которые могут находиться только в государственной собственности. Такими земельными участками являются участки, отнесенные к землям: а) изъятым из оборота; б) ограниченным в обороте, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Из гражданского оборота полностью изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных в статье 95 Земельного кодекса Российской Федерации);
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, войска Пограничной службы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций Федеральной службы безопасности;
- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно - территориальные образования;
- исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации;
- воинскими и гражданскими захоронениями;
- инженерно - техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Таким образом, «государственные земли обладают большей площадью и несут в себе значительную экологическую и экономическую значимость. Подавляющее большинство промышленно-производственных и природоохранных предприятий располагается на землях, принадлежащих государству» [16, с. 235].

Что же касается земельных участков муниципальной собственности, то Земельный кодекс РФ к ним относит такие земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности (ч. 1 ст. 19 ЗК РФ).

Таким образом, объекты права публичной собственности на землю – земли, расположенные на индивидуально обособленных территориях и не являющиеся собственностью физических или юридических лиц.

На основании изложенного также полагаем, что все-таки существует необходимость в точном определении понятий «земельный участок», «земля» («земли») как объекта права собственности.

2.2 Субъекты права публичной собственности на землю

Субъекты, осуществляющие управление и распоряжение землями, находящимися в публичной собственности, определяются в соответствии с нормами Земельного Кодекса, нормами ФЗ о введении в действие Земельного Кодекса, а также законами субъектов РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, подзаконными нормативными правовыми актами, устанавливающими конкретные полномочия субъектов по управлению и распоряжению государственными землями.

Субъектами права государственной собственности на землю являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа.

Государство (в лице Российской Федерации и ее субъектов) в земельных отношениях может выступать в качестве:

- субъекта государственной власти, устанавливающего нормы земельного законодательства, осуществляющего государственный контроль за использованием земель и другие функции, названные в ст. 9 и 10 Земельного кодекса.
- собственника земельных участков - в последнем случае оно пользуется теми же правами и несет те же обязанности, что и другие собственники земельных участков.

В соответствии со ст. 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их

компетенции, установленной актами, определяющими статус данных органов [8].

Так как к органам государственной власти относятся Президент РФ, Федеральное Собрание, Правительство РФ, федеральные органы исполнительной власти, можно предположить, что все эти органы могут реализовывать полномочия, составляющие содержания права собственности. Вместе с тем, Конституция РФ (ст. 102 – 103, ст. 86-89) содержит исчерпывающий перечень вопросов, относящихся к ведению Совета Федерации, Государственной Думы и Президента РФ, и в этот перечень осуществление прав собственника не входит.

Правительство РФ, в соответствии со ст. 114 Конституции РФ и ст. 14 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» [37] этот орган осуществляет управление федеральной собственностью. Однако основную оперативную работу по управлению и распоряжению государственными землями Правительство РФ делегирует федеральным органам исполнительной власти специальной компетенции. Так в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 [39] полномочия по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Применительно к сфере земельных отношений Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет: проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений; осуществление полномочий собственника в пределах и в порядке, определённых федеральным законодательством, в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий и государственных учреждений; разграничение государственной собственности, в том числе на землю, на собственность

Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований; защита имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации при управлении федеральным имуществом и его приватизации на территории Российской Федерации и за рубежом; осуществление учёта федерального имущества и ведение реестра федерального имущества.

На Агентство дополнительно возложена организация продажи приватизируемого федерального имущества и реализации арестованного, конфискованного, изъятого, бесхозяйного и иного имущества, обращенного в собственность государства.

Согласно ст. 72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами относятся к совместному ведению РФ и ее субъектами [21].

Основными органами, располагающими полномочиями по управлению и распоряжению объектами государственной собственности субъектов Российской Федерации, следует считать губернатора, правительство, а также орган специальной компетенции в сфере государственного имущества. Компетенция данных органов определяется рядом нормативно-правовых актов и, в первую очередь, ст. 21 Федерального закона от 6.10.1999 №184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», законодательными актами субъектов РФ, определяющими правовой статус и полномочия указанных органов, а также актами, составляющими земельное законодательство, включая законодательство субъектов РФ. Так согласно ч. 2 ст. 10 ЗК РФ субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности.

«К компетенции исполнительных органов субъектов Российской Федерации по регулированию земельных отношений следует отнести: разработку и принятие нормативно-правовых актов в области регулирования

земельных отношений в соответствии с федеральным законодательством; установление границ и правового режима особо охраняемых территорий в границах субъектов РФ; отмену противоречащих земельному законодательству административных актов органов местного самоуправления; определение порядка изменения целевого назначения земель и перевода их из одной категории в другую; утверждение региональных программ и схем рационального использования и охраны земель; установление льгот по налогам за землю; выкуп земель для государственных нужд; организация проведения работ по землеустройству, земельному кадастру, мониторингу и контролю за использованием и охраной земель» [3, с. 46].

Для органов государственной власти установлено требование управления и распоряжения земельными участками, находящимися в их собственности и (или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности (п. 1 ст. 34 ЗК РФ).

Таким образом, государство непосредственно осуществляет правомочие пользования своим имуществом через свои органы, учреждения [49]. Однако пользование государственными землями может осуществляться и другими субъектами права. В частности, государство может передавать земельные участки в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование. В этих случаях непосредственное владение и пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности, будут осуществляться их арендаторами, землепользователями [3].

Специфической особенностью России как субъекта права на землю является то, что она может выступать как суверен и политическая власть. Исходя из этого, Российская Федерация наделена широкими полномочиями в области земельных отношений: установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений; разработку и реализацию федеральных программ использования и охраны земель; определение

ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков; ограничение оборотоспособности земельных участков; резервирование земель для государственных нужд Российской Федерации и изъятие земель для государственных нужд, в т. ч. путем выкупа, а также иные полномочия, определяемые Конституцией Российской Федерации, ЗК РФ, федеральными законами.

Согласно ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [52] муниципальным образованием признается:

- городское поселение (город или поселок с прилегающей территорией (в составе городского поселения также могут находиться сельские населенные пункты, не являющиеся сельскими поселениями в соответствии с ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и законами субъектов Российской Федерации), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления);
- сельское поселение (один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления);
- муниципальный район (несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы

местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации);

- городской округ (городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации);
- внутригородская территория города федерального значения (часть территории города федерального значения, в границах которой местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления).

Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений, установленные в статье 11 ЗК РФ, включают: резервирование земель для муниципальных нужд, изъятие земли для муниципальных нужд в т. ч. выкуп муниципальной земли; установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, а также других муниципальных образований; разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель [17].

Субъекты муниципальной собственности – это должностные лица и организации, осуществляющие непосредственное управление и распоряжение землями данного муниципального образования [57].

Субъектами могут выступать:

- главы муниципальных образований;
- законодательные органы власти;
- подразделения городской администрации;
- унитарные предприятия;
- частные организации, привлечённые органами власти для управления муниципальными землями по договору подряда.

Выводы во второй главе.

Объекты права публичной собственности на землю – земли, расположенные на индивидуально обособленных территориях и не являющиеся собственностью физических или юридических лиц.

На основании изложенного полагаем, что существует необходимость в точном определении понятий «земельный участок», «земля» («земли») как объекта права собственности.

Субъектами права публичной собственности на землю являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, должностные лица и организации, осуществляющие непосредственное управление и распоряжение землями муниципального образования.

Публичная собственность играет важнейшую роль в функционировании государства, а также обеспечении экономической стабильности, создает материальные предпосылки для обеспечения устойчивого воспроизводства общественного капитала.

Глава 3 Осуществление права публичной собственности на землю

3.1 Правовые основы возникновения права публичной собственности на землю

Можно выделить следующие основания возникновения права публичной собственности:

- добровольное отчуждение собственником земельных участков по основаниям, допускаемым ГК РФ, в результате совершения гражданско-правовых сделок;
- прекращение права частной собственности на земельный участок в связи с наличием публичного интереса при отсутствии противоправного деяния;
- прекращение права частной собственности на земельный участок при наличии противоправного деяния.

Стоит отметить, что актуальным остается вопрос принудительного изъятия земельных участков. И здесь инициатором данной процедуры может быть только публичное образование.

В Земельном Кодексе РФ рассматриваемому порядку посвящена отдельная глава, однако, так было не всегда. Изменения произошли лишь в 2015 году [53].

Таким образом, законодатель подчеркнул особую значимость данной процедуры.

В гражданском законодательстве определены основания, при которых возможно изъятие земельных участков субъектами публичной собственности.

Так, статья 279 ГК РФ в своей части первой указывает, что разрешается проведение рассматриваемой процедуры в ходе исполнения договоров государством на международном уровне. Также это допускается при необходимости проведения строительства либо реконструкции объектов

государственного либо местного значения как на федеральном, так и на местном уровне, соответственно.

Стоит отметить, что помимо гражданского законодательства, изъятие земельных участков также регламентируется и земельным законодательством. Например, национализация, конфискация, реквизиция и так далее.

Приобретение земельных участков Российской Федерацией помимо изъятия также возможно путем участия в сделках купли-продажи. Здесь отметим, что в данном случае купля-продажа не имеет ничего общего с ситуацией выкупа земельного участка при процедуре изъятия, поскольку основания приобретения земельных участков различны [7].

Порядок выкупа для нужд муниципалитета либо государства регламентируется гражданским законодательством, а именно ГК РФ со статьи 279 по статью 282. Основным основанием проведения данной процедуры является акт соответствующего государственного органа. Без него не может быть заключен договор выкупа земельного участка. Данный договор лишь детально прописывает условия сделки [14].

Стоит отметить, что, несмотря на то, что в законодательстве регламентировано такое обязательное основание как акт государственного органа, однако не регламентирован список тех органов, кто в силу своих полномочий может участвовать в вынесении данного акта.

Нормы статей как гражданского, так и земельного законодательства, в частности – нормы части 2 статьи 279 ГК РФ и статьи 56.2 ЗК РФ, указывают лишь, что решение об изъятии земель для государственных или муниципальных нужд может быть принято соответствующими органами трех уровней власти в РФ (федеральном, региональном и местном). Однако, более никакой конкретики по данному вопросу указанные нормы не содержат. Полагаем, что все-таки данные положения нуждаются в доработке с целью определения конкретных государственных органов, полномочия которых позволяли бы принимать решение об изъятии земельных участков для

государственных либо муниципальных нужд.

Соглашение между органом государственной власти или органом местного самоуправления и собственником включает обязательство первого уплатить возмещение за изымаемый участок. Размер убытков определяется по соглашению сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Министерством экономического развития РФ.

В настоящее время, в соответствии с положениями п. 1 ст. 56.8 ЗК РФ, размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Согласно положениям данного закона «проведение оценки является обязательным при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд, а также в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных данным федеральным законом и стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости оценки [54].

«Анализ нормативных актов позволяет говорить об отсутствии четкого понимания терминов как «равноценной стоимости», так и «равноценного возмещения», что не может способствовать укреплению баланса между публичными и частными интересами в земельных правоотношениях и требует надлежащей оценки, а также уточнения вышеуказанных терминологических определений со стороны законодателя путем внесения дополнений в положения гл. VII. 1 Земельного кодекса РФ и Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» [18, с. 196].

Следует обратить внимание на то, что большинство законов развитых стран об изъятии земель для государственных или муниципальных нужд определяют эквивалентную компенсацию со ссылкой на такие понятия, как

«рыночная стоимость» или «справедливая компенсация». Если основой компенсации является рыночная стоимость, то общий подход к ее определению базируется на модели «заинтересованный покупатель, согласный продавец». Но расчет рыночной стоимости не всегда прост, особенно там, где рынок земли не развит. Необходимо учитывать разнообразие сложных факторов, влияющих на стоимость земли и, к сожалению, не всегда имеется возможность рассчитать размер возмещения исходя из рыночной стоимости недвижимости [12].

Можно выделить и другие недоработки законодательства в этой области. Так, во-первых, положения гражданского законодательства, определяющие вопросы изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не в полной мере соответствуют ч. 1 ст. 279 ГК РФ, которая относит их регулирование исключительно к земельному законодательству. Во-вторых, спорным видится закрепление нормативного положения о том, что основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд могут быть предусмотрены и в других федеральных законах. Вместе с тем в ст. 49 ЗК РФ отсутствует норма, что подобные вопросы относятся к земельному законодательству. В этом случае налицо несоответствие ст. 49 ЗК РФ и ст. 279 ГК РФ, ведь, согласно положениям последней, изъятие земельного участка осуществляется в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Существуют и другие нормативные коллизии, которые не разрешены даже конституционными нормами. Конституция Российской Федерации (ч.3 ст.35) определяет действия государства по лишению частной собственности как «принудительное отчуждение имущества для государственных нужд». В то же время в соответствии с п.2 ст.235 ГК РФ обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан или юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости такого имущества и других убытков. К сожалению, на данный момент федеральный закон, регламентирующий порядок

проведения национализации, до сих пор не принят. Данный вопрос остается открытым уже на протяжении более 10 лет. В настоящее время имеется несколько проектов деприватизации имущества [10, с. 355].

Между тем, государство уже не раз прибегало к изъятию земельных участков в свою собственность. Прецедентом стала подготовка к проведению форума АТЭС во Владивостоке в 2012 году, и организацией и проведением Олимпийских зимних игр в г. Сочи.

Безусловно, национализация дает положительные результаты для экономики, стабильности. Вместе с тем отсутствие норм о национализации в гражданском, земельном и иных отраслях права неизбежно ведут к нарушению прав собственников, поэтому необходимо ликвидировать пробелы в праве и принять федеральный закон.

Споры, связанные с оспариванием решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, когда земельные участки изымаются у физических или юридических лиц (собственников, пользователей, арендаторов) не редки. Вместе с тем в судебной практике есть случаи, связанные с попытками изъятия земельных участков у публично-правовых образований [50].

С 2015 г. федеральным законом № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусмотрены основания безвозмездной передачи земельных участков из одного уровня публичной собственности в другой.

Статьей 39.30 Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень случаев и оснований безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации. На практике безвозмездные передачи земельных участков из федеральной собственности в соответствии с федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ активно

осуществляются. Так по всей России только в 2015 г было передано из федеральной собственности 4147 земельных наделов [47].

Здесь необходимо обратить внимание на такую проблему, как возможность передачи муниципальным поселениям участков из федеральной собственности, обремененных наличием арендных обязательств. Полагаем, что в данном случае необходимо законодательно запретить передачу таких земельных участков из государственной собственности, поскольку в этой ситуации федеральный бюджет понесет потери в виде утраты арендных платежей. Еще более усугубит ситуацию последующая передача муниципальными образованиями данных земель в частную собственность [24].

Государством также возможно приобретение земельных участков помимо процедуры изъятия на основании договора. Данная процедура регулируется гражданским законодательством, но с особенностями, регламентируемыми земельным законодательством. Это также касается и случаев дарения и наследования.

Исходя из п.3 ст.37 ЗК РФ в договор включаются сведения об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, в том числе о разрешении на застройку данного земельного участка, об использовании соседних земельных участков, оказывающем соответствующее воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка, о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка, иную информацию, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка.

В ситуации с выморочным имуществом государство, как регламентируют нормы статей 1116 и 1151 ГК РФ, является единственным его получателем. Однако, в отличии от иных наследников государство освобождается от процедуры принятия наследства и, кроме того, в данной

ситуации не применяются нормы, регламентирующие сроки принятия наследства.

Конфискация земельного участка - это принудительное безвозмездное изъятие земельного участка по решению суда в виде санкции за совершенное им преступление. При изъятии земельных участков для государственных нужд решения об изъятии и о размере убытков могут быть оспорены в суде. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда (п.2 ст.55 ЗК РФ) [36].

В п. 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года №11 отмечается, что в случае несогласия собственника земельного участка с таким решением или не достижения соглашения с ним о выкупной цене, перечисленные органы могут предъявить в арбитражный суд иск о выкупе земельного участка не ранее, чем по истечении одного года с момента получения собственником земельного участка письменного уведомления о принятии решения об изъятии и не позднее двух лет с момента направления такого уведомления. Если иск о выкупе земельного участка предъявлен до истечения одного года с момента получения собственником земельного участка уведомления о принятии решения об изъятии, исковое требование не подлежит удовлетворению [19].

В завершении отметим, что в соответствии с действующим федеральным законодательством значительные земельные площади могут находиться только в собственности государства [42]. Например, согласно Статье 8 «Право собственности на лесные участки» Лесного кодекса Российской Федерации лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Российская Федерация имеет в собственности земельные участки, относящиеся к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, общая площадь которых составила 27,0 млн. га (или 3,5% от общей площади

федеральных земель), заняты они в основном государственными природными заповедниками федерального значения [3], из них самые значительные по площади расположены на территории Красноярского края, Республики Саха (Якутия), Архангельской, Камчатской, Магаданской областей, Ямало-Ненецкого и Ханты Мансийского автономных округов, Иркутской области, республик Бурятия и Тыва. Характерной особенностью категорий земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного и водного фонда, земель запаса является наличие больших по площади природных территорий и объектов, а также то, что эти земли в соответствии с действующим законодательством не подлежат приватизации. В связи с чем, такие земли находятся в государственной собственности. При этом в отдельных случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в эти категории земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам.

3.2 Условия, формы и способы реализации права публичной собственности на землю

Государство отличается особым статусом в процессе реализации права на землю. Это объясняется тем, что в соответствии с конституционными положениями единственным носителем суверенитета является только народ, а государство фактически лишь представляет его интересы. Реализация своих прав государством возможна исключительно только в интересах народа.

Кроме того, право использования земель, находящихся в собственности государства, возможно исключительно только в тех целях, которые регламентированы законом, и непосредственно в интересах страны. Например, военные объекты могут размещаться только на государственных землях. Это одно из основных отличий правомочий государства в области использования земель от правомочий частных лиц [30].

«К праву собственности относятся такие правомочия, как владение, пользование и распоряжение собственностью» [48, с. 174].

Государство, осуществляя правомочие владения, производит разграничение земельной собственности на земли федеральные и земли субъектов РФ.

Разграничение государственной собственности на землю - это процесс, вызванный введением многообразия форм публичной собственности на землю после единой государственной собственности на землю в советском государстве [1]. Разграничение государственной собственности представляет собой установленный федеральными законами порядок закрепления земель в федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Данный принцип земельного законодательства предполагает, что земля, не находящаяся в частной собственности, может находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований (подпункт 9 ст. 1 Земельного Кодекса Российской Федерации).

Вопрос разграничения встал особенно остро после распада СССР, поскольку на протяжении многих лет государство в нашей стране было единственным монополистом в области права на землю. Однако, в силу вступления страны в новый виток исторического развития, необходимо было в кратчайшие сроки принять решение о выделении земель, которые находились бы как в собственности государства, так и в собственности его субъектов.

Еще в 1993 г. вступил в силу Указ Президента «О федеральных природных ресурсах» [40], в котором признавалось целесообразным провести разграничение государственной собственности на природные ресурсы между федеральным центром и субъектами Российской Федерации.

К объектам федеральной собственности были отнесены земельные участки и другие природные объекты, предоставляемые для нужд обороны, безопасности страны, охраны государственной границы, а также для

осуществления других функций отнесенных к ведению федеральных органов государственной власти; водные объекты, расположенные на территории двух или более субъектов Федерации; виды растений и животных, занесённые в Красную книгу Российской Федерации; виды животных, ценные в хозяйственном отношении и отнесённые к особо охраняемым, естественная миграция которых проходит по территории двух и более субъектов Федерации, а также животные, отнесенные к видам, подпадающим под действие международных договоров и др.

Однако Указ «О федеральных природных ресурсах» лишь обозначил проблему отнесения некоторых видов природных ресурсов к числу федеральных, но не провёл само разграничение публичной собственности на них. Это было сделано в рамках разработки земельного законодательства, после чего 2003 г. Указ «О федеральных природных ресурсах» был признан утратившим силу.

В настоящее время разграничение государственной собственности в Российской Федерации осуществляется в соответствии с рядом положений Конституции и федеральным законодательством. Определенное влияние на данную сферу оказывают указы президента, постановления правительства, а также распоряжения, положения, инструкции и прочие акты, принимаемые исполнительными органами власти.

Большую юридическую роль в разграничение государственной собственности на землю имеют ст. 16 - 19 Земельного Кодекса РФ [15], а также статьи Федерального закона о введении в действие Земельного Кодекса РФ [32] и Федерального закона от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» [33]. Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» была установлена новая система отношений по регулированию отношений разграничения государственной собственности на землю, которая пришла на

смену Федеральному закону от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» (признан утратившим силу с 1 июля 2006 г.) [38].

В соответствии с п. 2 ст. 16 Земельного кодекса Российской Федерации разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом и федеральными законами. Следует заметить, что нормы ст. 16 Земельного Кодекса соотнесены с положениями Гражданского Кодекса РФ о праве государственной собственности. Так, еще до принятия Земельного Кодекса РФ ст. 214 ГК РФ было определено, что земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Той же статьей ГК РФ установлено, что государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта РФ). Данное положение созвучно нормам ст. ст. 17, 18 Земельного Кодекса РФ.

В то же время в Российской Федерации действует ряд положений, определяющих правовой режим земель, находящихся в государственной собственности, без закрепления их за Российской Федерацией или субъектами Российской Федерации. Земельным законодательством закреплены нормы не только о порядке разграничения такой государственной собственности на федеральную и субъектов РФ, но и об управлении и распоряжении землями (ст. ст. 9-11 Земельного Кодекса РФ, Федеральный закон о введении в действие ЗК РФ).

Так как процесс разграничения государственной собственности на землю занимает достаточно длительное время, законодатель предусмотрел возможность управления не разграниченными земельными участками. Неразграниченная государственная собственность на землю - это земли, о которых в ЕГРП не внесены записи о регистрации права собственности. Органам местного самоуправления дается право распоряжения неразграниченной государственной собственностью на землю до ее полного разграничения (п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

Констатируя вышеизложенное, можно отметить, что сегодня процедура разграничения значительно упростилась, объем права собственности стал конкретным и закрепленным на уровне закона. Тем не менее, в свете новшеств появились другие проблемы. Например, контроль за перечнями участков земли, которые могут принадлежать федерации, субъектам и муниципалитетам на праве собственности, возложен на регистрирующий права на недвижимость орган – Росреестр (а ранее эти функции осуществлялись специально уполномоченными органами в сфере исполнительной власти). Передача контрольных функций на регистрирующий орган породила множество дополнительных споров. В частности о том, есть ли достаточные полномочия у того или иного органа власти на распоряжение конкретным участком [1, с. 143].

В заключение, отметим, что процесс разграничения форм собственности на землю позволяет:

- «уточнить информацию о землях, находящихся в федеральной собственности;
- корректировать информацию по землям других собственников и, следовательно, проверить данные о поступающих от землепользователей платежах;
- благодаря проведению разграничения происходит обоснованное распределение денежных средств по бюджетам различных уровней;

- бюджеты территорий теряют часть своего дохода за счет изъятия стопроцентных арендных платежей за федеральные земли в федеральный бюджет, однако интересы государства в целом должны стоять выше местных интересов;
- федеральный бюджет предусматривает помощь местным и региональным бюджетам как на основании обязательного распределения между ними части средств из федерального бюджета, так и в качестве субвенций, субсидий на осуществление местных целевых программ» [1, с. 143].

«Под правом владения земельной собственностью в юридической литературе понимают обладание земельными ресурсами. Такое владение охраняется законом. Российское государство в рамках этого правомочия осуществляет учет и охрану земельного фонда. Право владения предполагает, что, кто бы ни управлял земельной государственной собственностью, владельцем земли он не является. Это касается и государственных организаций, государственных учреждений, унитарных предприятий и физических, и юридических лиц, осуществляющих аренду государственной земли. Это объясняется прежде всего тем, что объем и назначение прав владения упомянутых государственных организаций не совпадает с таковым объемом и назначением права владения государства» [22, с. 74].

«То есть, пользуясь землей, ее недрами, государственное унитарное предприятие или государственное учреждение не могут быть ее владельцами» [25, с. 74].

«Другим правомочием государства в отношении собственности на землю является право пользования. Государство имеет возможность извлекать пользу от использования земель и ее недр. Это делается, как указывалось выше, в интересах всего российского народа. Конечно, само государство такое право осуществляет через государственные хозяйствующие организации (например, унитарные предприятия) либо через

частных лиц и юридические организации на вторичных правах (например, на правах арендатора), либо через государственные структуры (например, различные министерства и ведомства)» [22, с. 75].

Использование государственной земли хозяйствующими субъектами определяется правовыми режимами различных категорий земель.

«Статус унитарных и иных государственных предприятий, использующих государственную землю, определяется Земельным кодексом РФ. Такие предприятия (кроме казенных) в соответствии с п. 2 ст. 39.9 Земельного кодекса не могут иметь участки земли, предоставленные государством на праве постоянного пользования. Права и обязанности хозяйствующих субъектов определяются статьями 40–42 Земельного кодекса и имеют общий характер» [41, с. 5].

Стоит отметить, что параметры использования земель в некоторых случаях ограничены законом в зависимости от их статуса – федеральные либо субъектов Федерации. Так, например, базы для военных нужд могут располагаться только на землях федерального уровня, так как в данном случае земли используются исключительно для потребностей всей страны.

Федеральная собственность в вопросе управления землями находится в ведении Правительства РФ. В его компетенцию входит распределение государственных земель, при необходимости – изъятие земель для государственных нужд, а также разработка различных программ по их рациональному использованию [25].

Субъекты РФ в соответствии со своими полномочиями в отношении земель регионального значения могут определять условия их продажи, аренды, а также перераспределения.

К функциям управления землей относятся учет земель и ведение их кадастра, землеустройство, мониторинг земель, осуществление распределения и перераспределения земель, контроль за использованием и охраной земель и т. д.

«Государство осуществляет надзор за используемыми государственными землями. Госнадзор осуществляется в рамках государственного управления земельными ресурсами. Существует несколько направлений такого управления: общее (высшими органами власти РФ), специальное (органами государственной власти, осуществляющими надзор в области природных ресурсов, санэпиднадзора, архитектурного контроля), отраслевое (министерствами и ведомствами РФ), внутривладельческое (в рамках хозяйствующих субъектов)» [23, с. 51].

Государство и его субъекты имеют право определять права собственника в рамках своей компетенции, которая устанавливается нормативно-правовыми актами. Например, такими правами наделены министерства и ведомства Российской Федерации. В частности, Министерство имущества РФ обладает компетенцией проводить политику в области имущественных и земельных отношений, осуществлять приватизацию земельных ресурсов, регулировать деятельность на рынке недвижимости, вести оценочную деятельность, координировать деятельность в области имущественных отношений.

«Таким образом, право собственности на землю осуществляется государством в полном объеме в части осуществления правомочий владения и распоряжения собственностью. Правомочие пользования предоставляется хозяйственным субъектам государственного подчинения или частным субъектам-арендаторам». [23, с. 54]

В п. 20 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» указано, что к вопросам местного значения городского поселения относится, в том числе, утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации,

иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений [2].

Таким образом, органы местного самоуправления планируют использование земли, организуют проведение работ по землеустройству, участвуют в осуществлении земельного контроля, а также взимают плату за землю.

3.3 Прекращение права публичной собственности на землю

Законом регламентированы ситуации, влекущие прекращение публичной собственности на землю. Так, например, в Федеральном законе от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ установлен полный перечень правообразующих документов для передачи права на земельный участок (ст. 39.1 ЗК РФ). Она может произойти на основе: «договора о продаже, если участок переходит в собственность на коммерческой основе; разрешения органа местного самоуправления или органа государственной власти о передаче земли в собственность бесплатно либо в бессрочное пользование; договора аренды при передаче земли во временное пользование; договора об использовании предоставляемой территории на безвозмездной основе» [34].

«По закону допускается приватизация земель, находящихся в собственности у государства, при этом учитываются ограничительные меры, которые были установлены для земель отдельных категорий. Приобретатели

земельных участков от государства несут круг обязанностей относительно рационального использования земель. Пользование государственной землей является платным, уплата налога должна производиться в установленном законом объеме и сроках, также в соответствующие сроки в государственные органы предоставляется налоговая декларация по земельному участку» [55, с. 98].

Также стоит уделить внимание купле-продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности. Земельный участок, находящийся в собственности у государства, можно выкупить, взять в аренду, а также, получить бесплатно в безвозмездное пользование, если только он не является землей особого назначения (заповедник, земля, на которой расположены оборонные объекты и т.д.). Право приобретения регулируется ст.ст. 20, 21, 28, 29, 36, 37 Земельного кодекса РФ.

Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ регулирует процедуру приобретения государственных наделов. По законодательству участок земли может перейти в собственность в качестве объекта, если отвечает следующим требованиям: «ему присвоен кадастровый номер (то есть участок поставлен на кадастровый учет); обладает четкими границами (полностью сформирован); носит присвоенный юридический статус (стоит на учете в едином государственном реестре прав)» [34].

«Для того, чтобы произвести выкуп участка у государства, необходимо подать в органы местной администрации заявление с указанием в нем точного места расположения земельного участка, его размер и площадь, целевое назначение, письменное подтверждение согласия на внесение авансового платежа. Оформить земельный участок в частную собственность можно только после исполнения долгового обязательства в полном объеме. Процесс государственной регистрации земли в собственность может длиться до 6 месяцев» [3, с. 50].

Стоит отметить, что после распада СССР во многих странах государственная собственность на землю остается до сих пор в приоритете.

Переход данных земель в частную собственность регламентируется законом, однако данная процедура жестко контролируется на всех этапах. В нашей же стране, наоборот, в Основном законе закреплён принцип особо важности именно частной собственности [56].

«В настоящее время мировой опыт свидетельствует о высокой эффективности частной собственности на землю, если говорить об использовании земли как средства производства или базиса для организации бизнес-процессов. Поэтому Россия стремится найти и привлечь частного собственника, используя такие правовые механизмы, как продажа и аренда государственной земли» [3, с. 51]. Правовая форма данных процессов установлена в различных нормативных документах (например, в Федеральном законе от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ), и в т. ч. в соответствующих статьях ЗК РФ: Статье 30 «Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», Статье 30.1 «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», Статье 30.2. «Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», Статье 34 «Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством».

В России, занимающей первое место в мире по площади земельных ресурсов, всегда будет актуальным вопрос о земельном обороте. Данное обстоятельство является одним из движущих факторов изменения законодательства в данной области. Больше всего проблем на практике в связи с внесением изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации выявлено по

процедуре предварительного согласования предоставления земельного участка.

«На практике существуют ситуации, когда уполномоченные органы не учитывают имеющиеся у заинтересованного лица льготы на приобретение земельного участка, требуют уменьшить площадь требуемого заявителю участка, отказывают заявителям на разных этапах согласования по иным основаниям – зачастую, необоснованно, применяют законодательство, утратившее силу. Такие действия уполномоченных органов нарушают права определенного круга лиц. Ведь именно качество работы уполномоченных на то органов, своевременность и правильность (законность) принятых ими решений служат гарантом эффективного использования земельных ресурсов» [3, с. 51].

Выводы в третьей главе. На основании изложенного в третьей главе можно утверждать, что государство как субъект права публичной собственности на землю осуществляет такие правомочия как право владения и распоряжения, право пользования также реализуется государством посредством передачи земель в пользование подчиненным госорганам, а также в аренду частным субъектам.

Муниципальные образования как субъекты публичной собственности на землю также имеют определенные правомочия в отношении принадлежащих им земель, например, такие как: передача в аренду, контроль, планирование использования, землеустройство.

Стоит отметить, что, несмотря, на постоянное изменение законодательства в отношении публичной собственности на землю, ряд вопросов продолжают оставаться нерешенными. Например, одним из таких является вопрос отсутствия закона о национализации.

Заключение

На основании изложенного в работе приходим к следующим выводам.

Право публичной собственности на землю – это право государства в целом, конкретного субъекта РФ (в лице его органов исполнительной власти), отдельного муниципалитета владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками. При этом правомочия владения, пользования, распоряжения имеют свои особенности, отличающиеся от правомочий частных лиц.

Содержание права публичной собственности на землю рассматривается в двух аспектах – объективном и субъективном.

В объективном понимании содержание права публичной собственности на землю – это система правовых норм, закрепляющих, регламентирующих и охраняющих отношения приобретения и реализации государством и муниципальными образованиями права собственности на землю, в субъективном понимании содержание права публичной собственности на землю – это юридическая возможность государства и муниципальных образований осуществлять в объеме определенном законом полномочия владения, использования, распоряжения и управления земельными участками.

Содержание права публичной собственности на землю обуславливает реализацию государством и муниципальными образованиями права собственности, которое проявляется в динамике воплощения такого права. В аспекте реализации субъективного права публичной собственности на землю владение – это возможность распространения властных полномочий и господства на землю; использование – это признанная возможность уполномоченных государственных или муниципальных органов использовать земельный участок для обеспечения выполнения государством или муниципальным органом власти своих функций; распоряжение – возможность осуществления предусмотренных законом юридически

значимых действий относительно земельного участка, принадлежащего государству или муниципальному образованию; управление – это право государственных или муниципальных органов определять и регулировать режим целевого и рационального использования земель публичной собственности и осуществлять контроль за их использованием.

Объекты права публичной собственности на землю – земли, расположенные на индивидуально обособленных территориях и не являющиеся собственностью физических или юридических лиц.

На основании изложенного полагаем, что существует необходимость в точном определении понятий «земельный участок», «земля» («земли») как объекта права собственности.

Субъектами права публичной собственности на землю являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, должностные лица и организации, осуществляющие непосредственное управление и распоряжение землями муниципального образования.

Публичная собственность играет важнейшую роль в функционировании государства, а также обеспечении экономической стабильности, создает материальные предпосылки для обеспечения устойчивого воспроизводства общественного капитала.

Право собственности на землю осуществляется государством в полном объеме в части осуществления правомочий владения и распоряжения собственностью. Правомочие пользования предоставляется хозяйственным субъектам государственного подчинения или частным субъектам-арендаторам.

Органы местного самоуправления планируют использование земли, организуют проведение работ по землеустройству, участвуют в осуществлении земельного контроля, а также взимают плату за землю.

Российская Федерация достаточно долгое время шла к разрешению проблемных вопросов, связанных с земельной собственностью. Вместе с тем и сегодня остаются не решенными земельные вопросы.

Например, механизм принудительного отчуждения права собственности на земельные участки в пользу Российской Федерации (в законодательстве отсутствует перечень конкретных органов власти, уполномоченных на принятие решения об изъятии; есть противоречия в отраслевых законах и д.р.). Можно выделить и проблему выкупной стоимости земельных участков из государственного земельного фонда. На данный момент сумма выкупа достаточно высокая. Это снижает экономическую активность населения и юридических лиц.

Отсутствие норм о национализации в гражданском, земельном и иных отраслях права неизбежно ведут к нарушению прав собственников, поэтому необходимо ликвидировать пробелы в праве и принять федеральный закон «О национализации».

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аверьянова Н.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации: монография / под ред. Г.Н. Комковой. - М.: Юстицинформ, 2017. 263 с.
2. Ахмадеева Н.Н. Особенности возникновения (приобретения) права муниципальной собственности на земельные участки // Вестник экономики, права и социологии, 2018, № 2. С. 116-119.
3. Бацоев Т.А., Каболов В.В. Вещные и иные права на землю // Приоритетные научные направления: от теории к практике – 2016 – № 22 – С.45-52
4. Белоусов С.А. Законодательный дисбаланс (доктрина, теория, практика) / под ред. И.Н. Сенякина. Саратов: Изд-во ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия», 2015. 472 с.
5. Белоусов С.А. Соотношение публичных и частных интересов в земельном праве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2019, № 4 (129). С. 246-251.
6. Боголюбов С. А. Сравнительный анализ положений о правах и обязанностях граждан в сфере природопользования по конституциям России и зарубежных стран // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2021. Т. 17. № 3. С. 70—83.
7. Брагинский М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. - М.: Статут, 2011.- 1055 с.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28 июня 2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 9 марта 2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

10. Гринь Е. А., Лебедь Ю. А. Некоторые проблемы правового регулирования национализации земельных участков в Российской Федерации // Молодой ученый. 2015. №20. С. 355-357.

11. Гришаев С.П. Новые тенденции в правовом регулировании земельных участков как объектов права собственности. Специально для системы ГАРАНТ, 2011. // Режим доступа: <https://base.garant.ru/59696448/> (дата обращения: 30.04.2022)

12. Губанищева М.А. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: возможные пути улучшения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 8. С. 52-58.

13. Дамбиева Т.В. Земля как объект права собственности Российской Федерации // Режим доступа: http://for-expert.ru/articles/zhurnal_gp-11-2005-2.shtml (дата обращения: 30.04.2022)

14. Ерофеев, Б.В. Земельное право России: учебник для академического бакалавриата / Б.В. Ерофеев; под научной редакцией Л.Б. Братковской — 15-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2019. 496 с.

15. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. - 2001 - № 44. - Ст. 4147

16. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; под науч. ред. Л. Б. Братковской. 16-е изд., перераб. и доп. Москва : Издательство Юрайт, 2019. - 537 с.

17. Ильиных А.В. Муниципальные округа в системе территориальной организации местного самоуправления: попытка правового моделирования // Государственная власть и местное самоуправление. 2019. № 7. С. 30-35

18. Каленков А.Ю. Оценка возмещения убытков вследствие изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд: проблемы правового регулирования // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 4. С. 195-197.

19. Ковалева И.С. Особенности возникновения и реализации прав на землю: диссертация кандидата юридических наук: 12.00.03 / Ковалева Ирина

Сергеевна; [Место защиты: Рос. гос. ин-т интеллектуал. собственности Роспатента]. Москва, 2008. 165 с.

20. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации(постатейный) / Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/420279489> (дата обращения: 30.04.2022)

21. Конституция Российской Федерации // РГ. 1993. 25 дек.

22. Кондратенко З.К., Мустакимов Н.С. Методология регулирования инвестиционной деятельности на региональном уровне в части земельных отношений // Аграрное и земельное право. 2017. № 2 (146). С. 73–76

23. Кондратенко З.К. К вопросу о способах защиты права собственности на земельные участки // Вестник Марийского государственного университета. Серия: Исторические науки. Юридические науки. 2017. № 1 (9). С. 50–55

24. Кочевков А.А. Проблемы разграничения государственной собственности на землю 2017 // Режим доступа: <http://pmi.spmi.ru/index.php/pmi/article/view/2990> (дата обращения: 12.05.2022)

25. Кочнева И. В. Государственная деятельность в сфере регулирования земельных правоотношений: политико-правовой аспект // Вестник Забайкальского государственного университета. 2014. № 6. С. 73–80

26. Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. - 2004. - № 2 – С.32-39

27. Мазаев В.Д. Публичная форма собственности как инструмент конституционно-правового регулирования экономики // Право. Журнал Высшей школы экономики. - 2017. – № 3. – С. 19-33.

28. Мазуров А.В. Земля и воля / А.В.Мазуров // Журнал российского права. 2015. №1. С. 97-99.

29. Манин Я.В. Правовой режим недропользования в Австралии // Административное и муниципальное право. 2021. № 2. С. 54-68.

30. Мустакимов Наил Салимович, Степанова Алёна Геннадьевна Проблема реализации государством правомочий собственника // Марийский

юридический вестник. 2017. №2 (21). // Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problema-realizatsii-gosudarstvom-pravomochiy-sobstvennika> (дата обращения: 02.05.2022).

31. Ниязова А.Н. Ограничения в реализации права собственности на землю в частных и публичных интересах // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. Вып. 1(31). С. 68-73.

32. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ (с изм. от 04.11.2019 г.) // СЗ РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4148; 2019. - № 44. - Ст. 6179.

33. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федеральный закон от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ (в ред. от 03 июля 2016 г.) // СЗ РФ. – 2006. - № 17 (часть I). - Ст. 1782; 2016. - № 27 (часть II). – Ст. 4294.

34. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ (в ред. от 31.12. 2017 г. N 506 -ФЗ) // СЗ РФ. - 2014. - № 26 (часть I). - Ст. 3377; 2018. - № 1 (часть I). - Ст. 90.

35. Окунев А.И. Земельные ресурсы и земельные отношения как особый объект правового регулирования // Режим доступа: <http://www.justicemaker.ru/view-article.php?id=6&art=2193> (дата обращения: 30.04.2022)

36. Определение Конституционного Суда РФ от 6 июля 2000 г. № 133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца 2 пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в

соответствие с Конституцией Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

37. О Правительстве Российской Федерации: федеральный конституционный закон от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ // СЗ РФ. - 1997. - № 51. - Ст. 5712; 2016. - №1 (часть I). – Ст. 3.

38. О разграничении государственной собственности на землю: федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ // СЗ РФ. - 2001. - № 30. - Ст. 3060 (утратил силу).

39. О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом: постановление Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 432// СЗ РФ. – 2008. - № 23. - Ст. 2721; 2019. - № 27. – Ст. 3593.

40. О федеральных природных ресурсах: указ Президента РФ от 16 декабря 1993 г. // Собрание актов Президента и Правительства РФ. - 1993. - № 51. - Ст. 4932 (утратил силу).

41. Пашнанов Э. Л. Государственная политика в области регулирования земельных отношений // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2012. № 2. С. 1–22.

42. Пешин Н.Л. К вопросу о допустимости перераспределения полномочий между органами государственной власти и органами местного самоуправления // Государственная власть и местное самоуправление. 2018. № 2. С. 44-48.

43. По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы: постановление Конституционного Суда РФ от 23.04. 2004 г. № 8-П // СЗ РФ. - 2004. - № 18. - Ст. 1833.

44. Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии. / Беренс П., Венкштерн М., Зеккер Ф.Ю., Кетц Х., и др. / Общ. ред. Яковлева Т.Ф. - М.: БЕК, 2001.-336 с.

45. Саурин А.А. Конституционные основы права собственности на землю. // Режим доступа:

<https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwiselawyer.ru%2Fpoleznoe%2F71478-konstitucionnye-osnovy-prava-sobstvennosti-zemlyu> (дата обращения: 30.04.2022)

46. Сотникова М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Сотникова Марина Сергеевна; [Место защиты: Кубан. гос. аграр. ун-т].- Волгоград, 2009. 210 с.

47. Статистическая информация о переданных земельных участках [Электронный ресурс]. // Режим доступа: http://www.rosim.ru/activities/land/land_transfer/Stat_peredacha (дата обращения: 12.05.2022)

48. Столбова О. Л., Сизова А. О. Проблемы государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. № 1, т. 6. С. 173-175

49. Сухова Е.А. Публичный сервитут на земельный участок: новый порядок правового регулирования // Новеллы права и политики 2018: в 2 т.: сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции (г. Гатчина, 30 ноября 2018 г.). Гатчина: Изд-во ГИЭФПТ, 2019. Т. 1. С. 231–235

50. Тоточенко Д.А. Споры о правах, связанные с изъятием земельных участков // Научный вестник Омской академии МВД России. 2018. №3. С. 49-56.

51. Ушакова А.П. Правовой режим земель общего пользования в составе населенных пунктов / Дисс.к.ю.н.// М.: 2015. - 198 с.

52. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрании законодательства Российской Федерации от 6 октября 2003 г. N 40 ст. 3822

53. Федеральный закон от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ (с изм. от 29.08.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2015. - № 1 (часть I). - Ст. 52; 2017. - 31 (часть I). - Ст. 4810

54. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 августа 1998 г. N 31 ст. 3813

55. Чаплин Н.Ю. К вопросу о приобретении права собственности на земельные участки по давности владения. ЭКОНОМИКА. ПРАВО. ОБЩЕСТВО. 2019, №3. С.7-10.

56. Чаплин Н.Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2019. - №3. – С. 98-113.

57. Шугрина Е.С. Экономическая основа местного самоуправления: правовой анализ // Правоприменение. 2018. № 3. С. 89-109.

58. Alexander, G.S. An Introduction to Property Theory / G.S. Alexander, E.M. Peralver. – Cambridge, 2012.

59. James & Others v. United Kingdom, 98 Eur. Ct. H.R. (ser. A), par. 45 (1986). URL: <http://www.humanrights.is/the-human-rights-project/humanrightscasesandmaterials/cases/regionalcases/europeancourtofhumanrights/nr/534> (дата обращения: 25.01.2022).

60. Walzer W.P. and Dunn T.M. Ownership Rights in Real Property. URL: <https://nycbar.org/get-legal-help/article/real-property-law/ownership-rights-in-real-property> (дата обращения: 25.01.2022).