

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Право частной собственности граждан на земельные участки: сравнительно-правовой анализ

Обучающийся

И.А. Арефьев

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандид. юрид. наук, О.В. Бобровский

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

## Аннотация

Сегодня развитие земельных отношений по-прежнему остается одной из важнейших задач в стране. Одним из приоритетных направлений развития этих отношений является создание условий для обеспечения права собственности на землю.

В то же время российская политика в области землевладения не всегда была успешной. До сих пор многие вопросы правовой природы собственности и конкретные элементы владения землей еще не обсуждались, а в судебной практике по таким гражданским делам не хватает единообразия. В связи с чем, теоретики права и сотрудники правоохранительных органов сталкиваются с актуальными проблемами, связанными с владением землей.

Цель работы: комплексный и всесторонний анализ особенностей института права частной собственности на земельные участки.

Задачи исследования: изучить история становления и развития правового регулирования права собственности на земельные участки по законодательству постсоциалистической России; проанализировать понятие права собственности на землю; исследовать гражданско-правовые понятия «земля» и «земельный участок» в современном российском законодательстве; определить порядок установления права собственности на земельный участок; выявить гражданско-правовые способы признания права собственности на земельные участки; определить роль судебных решений в признании права частной собственности на земельные участки; выявить проблемы правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки и перспективы их разрешения.

Структура бакалаврской работы предопределяется целью и задачами исследования, включает оглавление, введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников в количестве 74 наименования. Бакалаврская работа написана на 81 странице компьютерного текста.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Правовая природа частной собственности на земельные участки в условиях реформирования .....	8
1.1 История становления и развития права собственности на земельные участки в России .....	8
1.2 Понятие права собственности на землю.....	17
1.3 Гражданско-правовые понятия «земля» и «земельный участок» в современном российском законодательстве .....	33
Глава 2 Земельные участки как объекты права собственности .....	40
2.1 Установление права собственности на земельный участок .....	40
2.2 Гражданско-правовые способы признания права собственности на земельные участки .....	49
2.3 Роль судебных решений в признании права частной собственности на земельные участки .....	54
Глава 3 Проблемы правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки и перспективы их разрешения.....	60
3.1 Актуальные проблемы правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки.....	60
3.2 Перспективы разрешения проблем в области правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки .....	67
Заключение .....	69
Список используемой литературы и используемых источников.....	73

## Введение

Актуальность темы исследования определяется особой ролью земли как неотъемлемого фактора в процессе воспроизводства современной рыночной экономики. Это связано с тем, что земля выступает основой государственного строительства и национального самоопределения, главным богатством страны и основой всех экономических преобразований. Осуществление хозяйственной деятельности на земле во все времена является одним из наиболее насущных вопросов в обществе, и форма собственности особенно важна.

Собственность представляет собой правовую нормативную систему, своего рода систему отношений собственности. Она устанавливает отношения собственности между средствами производства и потребительскими товарами. Основные регулирующие нормы содержатся в первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, во II разделе (гл. 13-20).

Собственность – это право юридического лица, признанное и защищенное законом, владеть, использовать и распоряжаться своей собственностью по своему усмотрению.

Тема «право собственности» достаточно актуальна, поэтому можно встретить большое множество учебников, научных статей и авторских материалов по данной теме. В них осуществлен тщательный теоретический и практический анализ, определены роль и значение системы прав собственности в повседневной жизни. Экономическая система страны включает в себя социально-экономические отношения в качестве своего основного компонента. Основой для установления этих отношений является универсальная форма собственности. Конкретного определения формы собственности в нормативных правовых актах не закреплено, поэтому в данном случае необходимо обратиться к достижениям науки в данной области.

Согласно положениям Конституции Российской Федерации, государство обеспечивает равное отношение ко всем формам прав собственности, они находятся в равных условиях и защищаются одинаковым образом. Такой принципиальный подход к надзору за собственностью устраняет значительное юридическое преимущество государственной (социалистической) собственности, которое существует в странах с плановой экономикой. Однако это не означает, что она полностью признана в правовой системе различных форм собственности.

Разница в форме собственности зависит от ее владельца (субъекта), что в первую очередь отражает ее разную социально-бытовую природу, поскольку задачи у ее носителей разные. Во-вторых, существуют различия в правовых системах отдельных форм собственности, и их исходные принципы едины. Следовательно, частная собственность – это право предоставлять физическому или юридическому лицу объект собственности. В этом случае право на частную собственность также предоставляет владельцу право владеть имуществом, использовать его и распоряжаться им. Вообще говоря, форма и тип собственности, называемые «частными» – это одно и то же понятие.

Социальные отношения собственности на землю являются не только основой земельных отношений, но и основой многих экономических и социальных отношений между обществом и страной. Из-за уникальности земли и ее особой социальной значимости, по сравнению с другими видами собственности, отношения собственности на землю и связанные с землей правовые нормы имеют различные отличительные характеристики. Владение землей традиционно считалось объективным и субъективным.

Цель исследования – комплексный и всесторонний анализ особенностей института права частной собственности на земельные участки.

Для достижения вышеуказанных целей планируется решить следующие основные исследовательские задачи:

- проанализировать порядок развития правового регулирования прав собственности на земельные участки по законодательству России;
- проанализировать понятие права собственности на землю;
- исследовать гражданско-правовые понятия «земля» и «земельный участок» в современном российском законодательстве;
- изучить порядок установления права собственности на земельный участок;
- выявить способы признания права собственности на земельные участки;
- определить роль судебных решений в признании права частной собственности на земельные участки;
- выявить проблемы правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки и перспективы их разрешения.

Объектом являются общественные отношения, складывающиеся в процессе возникновения, реализации и защиты права частной собственности на земельные участки.

Предметом исследования являются положения законодательства, регламентирующие порядок возникновения, реализации и защиты права частной собственности на земельные участки, а также учебные пособия, монографии, научные статьи, материалы правоприменительной практики и связанные с ними научные труды.

Правовую основу исследования составили: Всеобщая декларация прав человека, Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Закон Российской Федерации «О недрах», Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и другие нормативные правовые акты.

Теоретическую основу исследования составили учебные пособия и статьи в периодических изданиях по теме исследования таких авторов, как: Д.И. Мейер, И.А. Покровский, К.П. Победоносцев, М.В. Попов, В.А. Савельев, К.И. Скловский, С.В. Скрыбин, М.К. Сулейманов, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Щенникова, С.А. Хохлов и других.

Методологической основой исследования явились общенаучный метод познания (диалектический метод). Более того, теоретические и практические аспекты изучались с помощью логико-правового, системно-структурного, формально-юридического, сравнительно-правового, метода правового моделирования, аналитической обработки нормативного материала, его комментирование и других методов.

Научная новизна исследования заключается в том, что данная работа представляет собой комплексное изучение теоретических, практических аспектов и характеристик механизма реализации этих характеристик с учетом действующего российского законодательства и последних изменений. Исследование позволяет определить правовые вопросы взаимоотношений, которые возникают при возникновении и осуществление прав на землю, которые осложняются параллельными нормами гражданского и земельного законодательства Российской Федерации.

Практическая значимость исследования состоит в возможности применения результатов исследования в правотворческой деятельности, при разработке нового и совершенствовании действующего земельного законодательства Российской Федерации, а также при преподавании земельного права в высших учебных заведениях.

# **Глава 1 Правовая природа частной собственности на земельные участки в условиях реформирования**

## **1.1 История становления и развития права собственности на земельные участки в России**

Как известно, земля в настоящее время является основой экономической деятельности. Вопрос владения, использования и распоряжения землей в любой стране на всех этапах истории является одним из центральных, поскольку зависит от того, как субъекты правоотношений распоряжаются природными ресурсами, которые позволяют им получать экономические выгоды.

В. И. Романов подчеркивает, что «право собственности как институт частного права имеет глубокие исторические корни и характерно для каждой правовой системы» [23, с. 123]. Целью законодательных положений о собственности на землю в различных странах древнего мира было осуществление мер по защите прав собственников.

«Если сравнивать правовые механизмы защиты права собственности древних времен и современности, то можно установить, что в древний период они были соотносимы с уголовно-правовыми средствами защиты нарушенного права. Например, в Законах Хаммурапи как одном из древнейших памятников права, в ст. 6 было отражено положение о том, что в случае кражи храмового или дворцового имущества виновное лицо предавалось смерти. Более того, наказание было предписано и для лица, которое приняло краденое имущество» [22, с. 97].

Основой гражданского права является римское право, которому известна система землевладения. Именно классические юристы Рима установили положения, характеризующие собственность: право использовать свои вещи; право собирать плоды с вещей; право распоряжаться вещами, отвергать их и уничтожать.



Вышесказанное подтверждает, что ««триада» прав собственника имела место в римском праве. Существовала следующая классификация права собственности на землю: государственная собственность, общинная собственность, а также частная собственность. Земля как объект вещного права могла стать предметом договора купли-продажи, а ее переход по договору осуществлялся с помощью манципации – торжественного обряда с передачей правообладателю комка земли с продаваемого земельного участка. При этом осуществлялось произношение особых формул в присутствии пяти свидетелей» [22, с. 98].

Сложность этого обряда показывает, что земля, которая уже существовала в эпоху римского права, является особым юридическим объектом, а сделки носят сложный характер. Здесь вы можете воспользоваться современностью, чтобы провести некоторые аналогии: заключение, реализация и расторжение договора купли-продажи земли сопровождаются повышением требований законодателей к форме договора, приему и передаче земли, а также к процедурам национальной регистрации перехода права собственности на землю [29, с. 41].

Если говорить о становлении и развитии землевладения в России, то можно сказать, что характерной чертой древнерусского периода было предоставление льгот для защиты феодального землевладения. Причина такой политики заключается в том, что землевладельцы пользуются поддержкой национальных властей. Во время развития этого древнерусского государства сам монарх был главным владельцем земли. С другой стороны, существовали феодалы, которые полагались на труд землевладельцев [14].

«Конец XV в. был ознаменован тем, что для феодалов были установлены ограничения и были заложены основы для формирования нового социального класса дворян. Во второй половине XVI в. была произведена опись вотчинных земель, благодаря которой произошло упорядочение финансовой и налоговой системы. Таким образом, до XVIII в. регулирование права собственности на земельный участок было развито

достаточно слабо и существенно зависело от интересов государственной политики» [5, с. 48].

В XVIII веке начался процесс межевания, и поэтому впервые в Российской империи был сформирован систематизированный земельный фонд. Этот процесс оказал положительное влияние на законодательный надзор за землевладением посредством введения четкого универсального учета, легализации собственности и права пользоваться ею и распоряжаться ею. Как справедливо замечает А. С. Жаров, «отрицательным в процессе межевания земель в XVIII веке стало то, что право собственности необходимо было документально подтверждать, что привело к лишению права собственности на земельный участок у более незащищенных слоев населения» [8, с. 53].

«Развитие капиталистических отношений привело к тому, что ко второй половине XIX века в Российской империи появились новые способы приобретения в собственность земельных участков. Например, Указ 12 декабря 1801 г. позволил мещанам и купцам покупать землю, тем самым круг собственников земельных участков был расширен» [8, с. 53].

Необходимость проведения серьезных реформ в области передачи земли во второй половине девятнадцатого века была вызвана целым рядом факторов. Поэтому «отношения между помещиками и крепостными препятствуют экономическому развитию страны. Прежде всего, это связано с сельским хозяйством. Кроме того, существуют также социальные противоречия между социальными группами по вопросам землепользования. Очевидно, что крепостные, как самая многочисленная группа в обществе, должны иметь все права, а их представители должны стать участниками гражданского права» [8, с. 54].

«Правление Александра II прошло под знаком «Великих реформ», которые начались с 1861 г., с отмены крепостного права. Сущность отмены крепостного права как раз и состояла в том, чтобы распределить земельные участки таким образом, чтобы помещики не остались без собственности, а

крестьяне получили возможность самостоятельно заниматься земледелием в целях извлечения прибыли. Согласно задумке государственной власти, крестьяне, получившие личную и экономическую свободу, получили от 2,5 до 5,7 десятин земли в собственности при условии осуществления так называемых «выкупных платежей» [8, с. 55].

Таким образом, за помещиками оставалось право собственности на земельный участок, крестьяне могли осуществлять право пользования, но по итогу осуществления выплат и отработок могли получить его в собственность. Г. И. Смирнова отмечает, что «на начальном этапе крестьянской реформы слишком малое количество крестьян получили земельные участки в собственность» [25, с. 268].

Следующим событием в истории развития землевладения в России стало учреждение 18 мая 1882 г. Крестьянского банка, что упростило приобретение земли в собственность, но это не привело к серьезным изменениям в положениях гражданского законодательства [25, с. 269].

Начало XX века связано с аграрной реформой, которая объединяет Указы от 8 ноября 1905 г., 4 и 15 ноября 1906 г., а также Закон от 14 июня 1910 г. Цель издания указанных выше нормативных актов – замена общинного крестьянского землевладения частным землепользованием [25, с. 270]. Это комплекс мер по передаче земли фермерам, чтобы помочь государству приобрести землю, принадлежащую землевладельцам, на льготных условиях для повышения производительности труда. Суть реформы заключается в переходе от государственной собственности на землю к индивидуальным правам собственности.

В 1917 года право собственности на земельный участок претерпело существенную трансформацию. На II Съезде народных депутатов был принят Декрет «О земле» от 8 ноября 1917 г. Если в Российской империи в последние годы развития отдавался приоритет частной собственности, то в первые годы власти большевиков был провозглашен абсолютный приоритет общественной собственности: «земля общая и принадлежит рабоче-

крестьянскому государству. В данном документе имелась определенная часть «Наказа о земле», который полностью отменил институт частной собственности на землю» [25, с. 270].

Кроме того, «этот нормативный акт определил юридическую судьбу земель, принадлежащих помещикам: они были конфискованы и переданы волостному комитету и уездному совету представителей фермеров. Особенностью правовой системы земли является то, что она полностью передается государству, а затем бесплатно передается фермерам, в то время как наемный труд запрещен, а частная собственность полностью отменена.

Нормативное регулирование правового режима земельного участка развивалось достаточно быстро ввиду стремительной социально-экономической трансформации общества. В конце 1917 г. был принят Декрет СНК «О запрете сделок с недвижимостью», в 1918 г. – Декрет ВЦИК «О лесах», а также Декрет СНК РСФСР «О недрах земли» [22, с. 96].

Первая Конституция РСФСР 1918 года содержала в себе принцип социализации земли, закрепила на конституционном уровне отмену частной собственности, а сама земля стала общенародным достоянием. Основа права на землю – ее бесплатное использование. Положения Конституции 1918 г. были конкретизированы в Законе «О социалистическом землеустройстве и мерах перехода к социалистическому земледелию» 1919 г. [22, с. 97].

В 1922 году был принят первый единый кодификационный акт, связанный с системой земельного права – им стал Земельный кодекс РСФСР, в котором появилось юридическое определение категории «трудовое землепользование», что аналогично правам собственности в классическом смысле. Гражданам предоставляется право использовать земля сельскохозяйственного назначения. Временных ограничений нет, но право собственности на землю принадлежит государству.

«Позже был принят законодательный акт, распространяющий свою юрисдикцию на всю территорию Союза Советских Социалистических

Республик: «Общие начала землепользования и землеустройства», которые были утверждены ЦИК СССР в 1928 г.

Следующий этап развития земельного законодательства был связан с земельными реформами 1953 г. и 1956 г. Несмотря на то, что была предпринята очередная попытка реформирования правового режима использования земельных участков, главный постулат о государственной собственности на землю был сохранен.

Советское государство постепенно меняется, и в обществе есть понимание того, что использование положений о том, что граждане не могут владеть землей, недействительно. К 1990 г. возникла острая необходимость в реформировании земельного законодательства и расширении прав граждан при использовании земли» [8, с. 56].

«Новым этапом формирования земельного законодательства является появление категорий «пожизненное наследуемое владение землей» и «постоянное и бессрочное пользование», которые так или иначе становятся коллективными правами ограниченной собственности, ранее отраженными в земельном кодексе РСФСР 1970 г.» [17, с. 29].

«Земельная реформа, коренным образом изменившая понимание сущности основного вещного права, позволяющего определять юридическую судьбу земельного участка, берет свое начало в 1990-1991 гг. На первых этапах реформы было принято множество нормативных правовых актов, меняющих подход к правовому режиму земельных участков в РСФСР: Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 348-1, Закон РСФСР «О земельной реформе» № 374-1, обозначивший общую концепцию земельной реформы» [25, с. 272].

Разработан и принят новый нормативный законопроект о кодификации, в котором впервые с 1917 года было объявлено, что не только государство, но и граждане и общественные объединения имеют право собственности на землю.

Ко времени проведения масштабных реформ, связанных с передачей земли, накопилось много проблем. Причина в том, что действовавшее в то время законодательство было непоследовательным и отставало от реальности экономического оборота.

Перед органами государственной власти стояло множество задач:

- «проведение оценки земельных участков в денежной форме;
- разработка законодательных основ для легализации различных форм частной собственности на земельные участки;
- наделение дополнительными полномочиями и расширение существующих полномочий органов местного самоуправления в части владения, пользования и распоряжения земельными участками;
- разграничение земельных участков в зависимости от уровня органов власти, которым они принадлежат (федеральный уровень, уровень субъектов Российской Федерации, местный уровень);
- информационное просвещение населения о праве собственности на земельный участок, а также разработка и внедрение способов включения общественности в решение спорных вопросов, касающихся права собственности на земельный участок» [28, с. 112].

С 1991 г. началась масштабная приватизация земли и государственной собственности, передача ее в частную собственность частных лиц и коммерческих учреждений. Одним из основополагающих документов на этом этапе земельной реформы в Российской Федерации являлся Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».

Полагаем, самым важным этапом в становлении права собственности на земельный участок, который соответствует всем представлениям о нем в правовом государстве, а также международным стандартам, является

принятие Конституции Российской Федерации в 1993 г. В этом нормативном акте произошло закрепление конституционных гарантий права частной собственности в ст. 35, в том числе распространяющееся на земельные участки. Кроме того, была гарантирована защита основных видов собственности: частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности (ст. 8 Конституции Российской Федерации) [13, с. 60].

В полной мере сущность права на земельный участок на уровне Основного закона страны отражена в ст. 36, согласно положениям которой «гражданам и объединениям гарантировано право на частную собственность земли, а также заложены основы законодательного регулирования земельных правоотношений, которые должны определяться отдельным федеральным законом» [40].

Принятие части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации в 1994 году (гл. 17. Право собственности и другие вещные права на землю) стало начальным этапом формирования специального законодательного регулирования права собственности на земельный участок. В его положениях было установлено содержание права собственности на земельный участок, а также определена категория «земельный участок как объект права собственности» [3].

Завершающий этап формирования законодательной базы права собственности на земельный участок связан с принятием Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ [9]. Данный нормативный акт систематизировал виды и формы права собственности на земельный участок и определил приоритет частной собственности, создав правовые гарантии его использования. В Гражданском кодексе Российской Федерации было установлено, что использование земель в сельскохозяйственных целях определяется специальным законом, что вызвало необходимость принятия Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения».

«Тенденция развития законодательного регулирования права собственности на земельный участок в настоящее время видится в конкретизации правомочий собственников земельных участков, а также процедур по предоставлению гражданам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. В частности, отмечается важность административных регламентов, детализирующих заключение договора купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности» [21, с. 28].

Исходя из вышеизложенной ситуации, можно сделать вывод, что «формирование собственности на землю происходит в контексте ее хозяйственного использования. На ранних этапах развития стран по всему миру земельные участки являются основой для измерения статуса человека в обществе и деятельности людей, которые в основном носят сельскохозяйственный характер. Основы содержания права собственности на землю были заложены римскими юристами» [29, с. 158].

Формирование собственности на землю в России напрямую связано с национальной политикой: предоставление земли укрепляет статус властей. До 1917 года развитие землевладения происходило следующим образом: государство предоставляло землю привилегированным социальным слоям населения, закрепощенным фермерам, а землевладение было сосредоточено у государства и помещиков-дворян [22, с. 97].

«Серьезный шаг в этом направлении был сделан с проведением Столыпинских реформ начала XX в., остановленных из-за революционных событий 1917 г. Советский период ознаменован полным отрицанием частной собственности на землю и абсолютным приоритетом государственной, а также были разработаны специальные ограниченные вещные права, заменяющие право собственности на земельный участок: право пожизненного наследуемого владения и право постоянного бессрочного пользования» [22, с. 98].



Развитие гражданско-правового оборота показало, что без частной собственности на землю экономический рост невозможен и к моменту распада СССР были заложены направления земельной реформы, проведение которой завершилось принятием Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации.

В целом, можно говорить, что развитие института права собственности на земельный участок с XVIII в. до 1917 г. и по настоящее время шло по циклу: от полного приоритета государственной собственности к появлению, развитию и защите института частной собственности.

## **1.2 Понятие права собственности на землю**

Сегодня сложно представить себе повседневную жизнь без института права собственности. «Понятие собственности является довольно широким определением и должно рассматриваться во всех аспектах: с точки зрения общества – как отношение человека к своим делам, с точки зрения экономики – как определение принадлежности товаров владельцу, с точки зрения закона – человек имеет право на владеть собственностью на неопределенный срок. Для того чтобы понять роль прав собственности, необходимо разобраться в основных положениях прав собственности, которые, в свою очередь, включены в нормативные правовые акты Российской Федерации» [24, с. 25].

Поскольку экономической основой любого общества являются различные формы собственности, одним из главных объектов государственной защиты является собственность. Важную роль в управлении имущественными отношениями играет наличие правовой базы, которая определяет концепцию собственности и определяет права собственности.

Сегодня развитие земельных отношений остается одной из важнейших задач в стране. Одним из приоритетных направлений развития этих

отношений является создание условий для обеспечения права собственности на землю.

В то же время российская политика в области землевладения не всегда была успешной. До сих пор общие вопросы правовой природы прав собственности и конкретные элементы владения землей еще не обсуждались, и судебной практике по таким гражданским делам не хватает единообразия. Поэтому теоретики права и сотрудники правоохранительных органов сталкиваются с актуальными вопросами, касающимися владения землей [26, с. 372].

Собственность – это своего рода правовая нормативная система и своего рода система отношений собственности. Она устанавливает отношения собственности между средствами производства и потребительскими товарами. Основные регулирующие нормы содержатся в первой части Гражданского кодекса, во II разделе (гл. 13-20). Собственность на землю – это социальные отношения между земельными нормами и другими отраслями права, касающиеся владения, использования и распоряжения землей гражданами, организациями и государством [24, с. 65].

Право собственности на землю – это «право собственности на высоко социально, хозяйственно и экономически значимое материальное благо – землю, которое, наряду с ГК Российской Федерации, регулируется особой отраслью законодательства – Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК), а также иными законами» [7, с. 208].

Собственность – это право юридического лица, признанное и защищенное законом, владеть, использовать и распоряжаться своей собственностью по своему усмотрению.

Тема «право собственности» особенно актуальна, поэтому вы можете найти множество учебников, научных статей и авторских материалов. Они провели тщательный теоретический и практический анализ, чтобы вы могли оценить роль и значение системы прав собственности в повседневной жизни.

Экономическая система страны включает в себя социально-экономические отношения в качестве своего основного компонента. Основой для установления этих отношений является универсальная форма собственности. Конкретного определения формы собственности в нормативных правовых актах мы не найдем, поэтому обратимся к достижениям науки в этом отношении [27, с. 73].

Согласно ст. 8 Конституции Российской Федерации, «в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности» [8].

Рассмотрим более детально указанные формы собственности. Среди них центральное место занимает частная форма собственности. Это обусловлено несколькими факторами.

Прежде всего, частная собственность – «основа рыночной экономики, которая активно развивается и в нашей стране. Следующим фактором является доминирование частной собственности в экономическом секторе по сравнению с государственной или муниципальной формой» [10, с. 25]. Третий фактор заключается в том, что частная собственность является основой для создания страны, основанной на верховенстве закона. Его существование позволяет гражданам свободно выбирать действия, связанные с собственностью, что, в свою очередь, способствует экономическому росту и социальному и национальному развитию.

Преимущества частной собственности включают стимулирование экономической активности и предпринимательства, эффективное и разумное управление экономикой, а также обеспечение личной свободы и независимости. Товарное производство, товарный обмен и рынки не существуют без частной собственности [32, с. 391].

Недостатки частной собственности: она ведет к социальному неравенству, ведет к социальному расслоению и порождает стремление к личным интересам определенных членов общества в ущерб интересам других членов [4, с. 55].

Более известно, что частная собственность делится на отдельных лиц и коллективы. У индивида собственность принадлежит одному субъекту, а в коллективе несколько субъектов имеют право на объект собственности одновременно. Формы коллективной собственности делятся на: кооперативы, партнеры и акционерные системы. Кооперативная собственность формируется в процессе последующих финансовых и имущественных взносов субъектов, которые получают доход от определенных видов деятельности. Для партнерского владения существует объединенный капитал, который включает добровольные финансовые или иные взносы. Акционерная система формируется в процессе выпуска и продажи акций. Однако законодательство вместо термина «коллективная» теперь использует термин «совместная собственность» [9, с. 27].

«Особенность частной собственности проявляется в том, что обладатель ее прав может распоряжаться личной собственностью по своему усмотрению. В то же время третья сторона не имеет права вмешиваться в его поведение. Следовательно, форму частной собственности можно противопоставить государственной и муниципальной формам» [4, с. 56]. Однако это правило имеет ограничения, например, земельный участок может быть изъят у владельца в случае, если он не используется, используется ненадлежащим образом или используется не по назначению.

Право частной собственности, помимо ст. 8 Конституции РФ, регулируется и другими нормами права. Право субъекта на частную собственность охраняется в силу ст. 35 Конституции РФ. Так, в ней приводится следующее положение: «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами» [8].

Статья 213 ГК РФ указывает, что «физические и юридические лица могут содержать в собственности любые имущественные объекты, за исключением их отдельных предусмотренных законом видов, которые не могут быть отданы в собственность физических и юридических лиц» [18].

Следует отметить, что абсолютный характер прав частной собственности по-прежнему означает, что законодатели обычно могут вводить определенные ограничения для поддержания конституционного порядка в стране и защиты третьих сторон, защиты этики и т.д.

В соответствии со ст. 214 ГК РФ, «находящееся имущество на праве собственности у Российской Федерации, является государственной собственностью, по мимо прочего и принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации – а соответственно республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (то есть собственность субъекта Российской Федерации)» [18].

«Основное различие между государственной собственностью заключается в том, что в совокупности обозначенных правовых норм система права государственной собственности включает, среди прочего, другие отрасли права, которые аналогичным образом регулируют отношения между администрацией, землей, финансами и государственной ориентацией, образуя таким образом правовой институт» [33, с. 56-57].

Преимущества государственной собственности включают создание условий для реализации национальных интересов и потребностей, увеличение возможности влиять на инфляцию затрат и рационализацию использования инфраструктурных сетей.

Одним из видов государственной собственности является собственность Российской Федерации (ст. 214 ГК РФ). Само государственное образование соответственно Российская Федерация может служить, в том числе и субъектом и гражданско-правовых отношений, а лица и органы, уполномоченные государственным собственником согласно ст. 125 ГК РФ в свою очередь они и зависят от тех отношений, в которых они и призваны принимать участие.

«Правительство РФ имеет право предоставлять часть своих полномочий по управлению объектами, которые в свою очередь являются федеральной собственностью как федеральным, так и региональным органам

исполнительной власти. Порядок передачи регулируется в соответствии с нормативными правовыми актами. Принадлежащее государству имущество, закрепляется за госпредприятиями и учреждениями соответственно в пользование, владение и распоряжение, что закреплено в ст. 294 и 296 ГК РФ» [6, с. 41].

Учитывая ст. 126 ГК РФ, Россия призвана выполнять свои обязательства только той собственностью, которая составляет ее государственную казну, за исключением имущества государственных учреждений.

«Надзор за государственной собственностью в российских регионах осуществляется посредством осуществления собственником полномочий по распоряжению своим имуществом. Основными учреждениями, которые имеют право контролировать объект государственной собственности субъекта, являются ответственные лица субъекта Российской Федерации. Если принять во внимание нюансы того, что гражданское законодательство полностью является предметом самого государства (Российской Федерации), то отдельные регионы не имеют права утверждать нормы гражданского права» [35, с. 54].

В ст. 8 Конституции РФ муниципальная собственность закреплена как одна из форм российской собственности, и, в свою очередь, она независима.

Муниципальная собственность – «имущество, относящееся на правах собственности городским и сельским поселениям и другим муниципальным образованиям. Объектом муниципальной собственности является имущество органов местного самоуправления, средства местного бюджета и муниципальных внебюджетных фондов, жилищных фондов, объекты инженерной инфраструктуры и другие» [6, с. 42].

Субъект формы муниципальной собственности – это муниципальный орган власти, официально включенный в Федеральный муниципальный реестр. Разнообразие субъектов права муниципальной собственности не исключает их включения в единый фонд для регионов Российской

Федерации. В свою очередь, муниципальная собственность классифицируется по типу: собственность сельских поселений, собственность городских поселений и собственность других муниципальных образований.

«Аналогично государственному имуществу, имущество, принадлежащее муниципалитетам, согласно п. 3 ст. 215 ГК РФ, классифицируется на имущество, стоящее на балансе у муниципальных учреждений и образований на праве оперативного управления и хозяйственного ведения, и казну муниципалитета, которая, в свою очередь, содержит средства из местного бюджета. Особенность собственности, относящейся к муниципальному образованию, заключается в том, что они в первую очередь предназначены для решения задач муниципального уровня, а именно ключевых потребностей населения муниципального образования» [36, с. 71].

Важно урегулировать нюанс, заключающийся в том, что только по решению судебного органа или только с согласия местного самоуправления то или иное имущество, принадлежащее муниципальному органу власти, может быть передано в собственность или федеральную собственность соответствующего района.

«Даже в рамках своих полномочий, действуя от имени лица, ответственного за муниципальную власть, они не могут стать владельцами того или иного имущества. Они могут полностью владеть этим имуществом и распоряжаться им самостоятельно. Соответственно, как и государственные органы, органы муниципалитетов могут выступать в имущественном обороте в качестве лишь самостоятельных юридических лиц, а именно в качестве муниципальных учреждений, которые в свою очередь имеют закрепленное за ними право оперативного управления на закрепленное нормативно-правовыми актами имущество, что соответственно и закреплено в ст. 296 ГК РФ» [37, с. 106].

Когда органы местного самоуправления осуществляют полномочия муниципальных собственников, у них есть возможность в некоторой степени распоряжаться имуществом соответствующего собственника, как неотъемлемой частью своего бюджета национальной казны, но конкретно имущество соответствующего бюджета национальной казны является основой для такого муниципальный собственник должен взять на себя независимую имущественную ответственность за свои собственные долги.

Интересным представляется определение того, что представляют собой «иные формы собственности». Так, к иным формам собственности может относиться имущество религиозных организаций (объединений), для которых предусмотрены некоторые особые правила (п. 4 ст. 213 ГК РФ, ст. 21 и 22 Закона о свободе совести), а также имущество иностранных и международных организаций в Российской Федерации, которые имеют характеристики своей системы в соответствии с международными договорами, заключенными Российской Федерацией.

Согласно положениям Конституции Российской Федерации, государство обеспечивает равное отношение ко всем формам прав собственности, они находятся в равных условиях и защищаются одинаковым образом. Такой принципиальный подход к надзору за собственностью устраняет значительное юридическое преимущество государственной (социалистической) собственности, которое существует в странах с плановой экономикой. Однако это не означает, что она полностью признана в правовой системе различных форм собственности. Конституция Российской Федерации позволяет федеральным законам ограничивать права, когда это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других людей, а также для обеспечения национальной обороны и безопасности страны (ст. 55).

Разница в форме собственности зависит от ее владельца (субъекта), что в первую очередь отражает ее разную социально-бытовую природу, поскольку задачи у ее носителей разные. Во-вторых, существуют различия в



правовых системах отдельных форм собственности, и их исходные принципы едины. Следовательно, частная собственность – это право предоставлять физическому или юридическому лицу объект собственности. В этом случае право на частную собственность также предоставляет владельцу право владеть имуществом, использовать его и распоряжаться им. Вообще говоря, форма и тип собственности, называемые «частными» – это одно и то же понятие [38, с. 132].

ГК Российской Федерации раскрывает понятие права собственности, определяя его содержание. В соответствии со статьей 209 ГК Российской Федерации «собственнику земельного участка принадлежат права владения, пользования и распоряжения земельным участком как своим имуществом» [3].

П. П. Згонников. отмечает, что право собственности на землю в России имеет свою определенную историю, вопросы права собственности на земельные участки всегда были и останутся наиболее актуальными.

К. П. Победоносцев в свое время писал, что право собственности на землю развивается параллельно с историей общественного права. В России долгое время существовала общая и коллективная собственность на землю, и земля считается общественным достоянием. В советский период российской истории сектор частной собственности на землю был фактически уничтожен. Однако период современного общества и национального развития характеризуется активным развитием частной собственности на землю. Однако сегодня существует много вопросов, связанных с владением землей.

Анализ литературы позволяет сделать вывод о том, что все больше внимания уделяется вопросам и проблематике частной собственности на сельскохозяйственные земли. В последнее время этому типу земель планируется уделить особое внимание. В то время Российская Федерация начала проводить специальные военные операции на территории Украины, поэтому она оказалась объектом бесчисленных санкций со стороны некоторых западных и европейских стран. В связи с этим страна

сталкивается с проблемой импортозамещения, в том числе в сельскохозяйственной сфере [39, с. 216].

Развитие частной собственности на сельскохозяйственные земли исторически было связано с политической структурой страны. Автор отметил, что такие отношения характерны не только для Российской Федерации, но и для Казахстана в качестве примера.

Считаем, что нынешнее формирование и развитие этого института должно основываться на преодолении некоторых негативных аспектов, обусловленных неоднократной искусственной реорганизацией земельных отношений – ограничением или введением различных форм собственности.

Владение землей традиционно рассматривается как в объективном, так и в субъективном смысле. «Право собственности в объективном смысле составляет межотраслевой, комплексный институт конституционного, гражданского и земельного права, включающий совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности на землю и земельные участки, определяющих способы и пределы осуществления права собственности на землю, основания его возникновения, изменения и прекращения» [18].

В субъективном смысле «право собственности на землю понимается как совокупность прав и обязанностей собственника земельного участка по осуществлению им наделенных законом правомочий в отношении принадлежащего ему земельного участка – владению, пользованию и распоряжению» [2, с. 29].

Право владения – это предоставляемая законом возможность владеть вещью, обладать вещью материально и доминировать над вещью; возможность лица, которому юридически гарантировано добровольно, эффективно и непосредственно доминировать над вещью; юридическая возможность владеть вещью; способность владеть вещью, «действительное господство» над вещью, прямой контроль над вещью и ее «занятие».

Право пользования – это предусмотренная законом возможность извлечь полезное свойство из вещи; это фиксированная юридическая возможность извлечь полезное свойство, плоды и другой доход из вещи во время ее эксплуатации; из имущества, дохода, подоходного налога и т.д.

Право распоряжаться – это предусмотренная законом возможность определить юридическую судьбу определенной вещи; это гарантированная законом возможность определить судьбу определенной вещи; возможность предпринимать любые действия в отношении собственности на определенную вещь до тех пор, пока она не будет уничтожена. В то же время следует помнить, что распоряжение вещью не всегда означает передачу права собственности на нее.

Для того чтобы владеть каким-либо имуществом в собственности, необходимо иметь одну из нескольких причин возникновения права собственности.

В гражданском праве имущественные права приобретаются двумя способами: «первоначальным и производным. Основным критерием разграничения первоначального и производного способов приобретения права собственности является наличие или отсутствие наследства при переходе права собственности к третьему лицу [41, с. 48].

При первоначальном способе право собственности возникает на имущество, никому не принадлежащее, либо помимо прав и воли предыдущего собственника. В целом, право собственности на имущество возникает в момент ее создания. К примеру, субъект построил дом, здание, посадил и собрал урожай, мастер создал произведение искусства. В результате названных действий возникали вновь созданные вещи. Или, к примеру, право на бесхозную вещь, в таком случае содержание право собственности определяется законом» [20, с. 545].

«Производный представляет собой способ возникновения права собственности у приобретателя, при котором имеется необходимость наличия этого права у предыдущего собственника и, как правило, его

волеизъявления. Переход прав и обязанностей от собственника к другому лицу называется правопреемством. Такое право собственности возникает при приобретении вещи по договорам (купли-продажи, дарения, мены). То есть, любой гражданин может без ограничений приобрести в собственность квартиру, дом, земельный участок, технику, и прочее. Правопреемство может возникнуть при реорганизации предприятия, наследовании и других аналогичных случаях» [21, с. 214].

Также отметим, что в п. 2 ст. 209 ГК Российской Федерации сказано, что «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Свобода владения, пользования и распоряжения имуществом его собственником законом ограничена двумя обстоятельствами: во-первых, его действия должны быть законными, не противоречить действующим правовым нормам; во-вторых, они не должны нарушать права и интересы других лиц» [3].

Там, «где объектом права собственности являются земля и другие природные ресурсы: лесная растительность, замкнутые водоемы и другое, – пределы правомочий законом определены несколько иначе: свобода владения, пользования и распоряжения ограничена еще и тем, что действия собственника не должны наносить ущерба окружающей среде» (согласно п. 3 ст. 209 ГК РФ) [3].

Отметим, что «свобода действий собственника земли, кроме указанных в п. 3 ст. 209 ГК Российской Федерации ограничений, должна быть подчинена и иным нормам действующего законодательства» [3].

В ЗК Российской Федерации перечислены основные ограничения права собственности на землю:

- «собственник и иной землепользователь обязан использовать землю строго по ее целевому назначению, определяемому принадлежностью к той или иной категории земель;

- на собственника и иного землепользователя возлагается обязанность осуществлять охранные мероприятия, не допускать ухудшения качеств характеристик земли;
- должно соблюдаться единство судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта
- собственник обязан своевременно производить платежи за землю» [9].

«Если правила надлежащего использования земли не соблюдаются, землевладелец или другие землепользователи несут ответственность за принудительное прекращение прав на землю. Даже те, кто фактически владеет землей, могут изъять ее в соответствии с потребностями штата и города при обстоятельствах, предусмотренных законом» [6, с. 43].

Согласно Конституции Российской Федерации, «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9)» [40].

«Частная собственность на землю является собственностью граждан и юридических лиц. Что касается юридических лиц, то собственниками могут быть все организации, за исключением национальных и муниципальных учреждений и предприятий. Собственность на землю приобретает гражданами и юридическими лицами из государственной и муниципальной собственности на землю (первичный рынок земли) или путем сделок друг с другом (вторичный рынок земли). Иностранцы граждане и юридические лица могут владеть землей на территории Российской Федерации, за исключением земель сельскохозяйственного назначения и земель на территории, граничащей с Россией» [20, с. 546].

Государственной собственностью являются земли, что не находятся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Государственная собственность на землю имеет сложный состав: ее подразделяют на федеральную собственность (общегосударственную) и собственность субъектов – республик, краев, областей, городов федерального

значения, автономной области, автономных округов. Согласно ст.ст. 17, 18 ЗК Российской Федерации, «в федеральной или региональной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами, право собственности Российской Федерации или субъекта на которое возникло в результате разграничения государственной собственности на землю, а также были приобретены Российской Федерацией или субъектом на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством» [34].

Муниципальная собственность – это «земля, принадлежащая городским и сельским поселениям и другим муниципальным образованиям. Муниципальная собственность включает землю, признанную федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, принятыми в соответствии с этими законами, и права вышеуказанных прав собственности, возникающие при разграничении государственной собственности на землю, эти права собственности приобретаются на основаниях, определенных гражданским законодательством, а также являются передан из федеральной собственности в муниципальную» [16, с. 79].

«Разнообразие форм публичной собственности на землю привело к ситуации, когда не понятно, к какому виду публичной собственности относится тот или иной земельный участок. Процесс отнесения земель к определенному виду публичной собственности: собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации и собственности муниципальных образований – это разграничение государственной собственности на землю, правила которого установлены в статье 3.1 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»» [20, с. 546].

Что касается других форм собственности на землю, упомянутых в ст. 9 Конституции Российской Федерации, то в настоящее время никаких положений не существует.

Согласно ст. 244 ГК Российской Федерации «имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)» [3].

Одна из проблем, связанных с понятием собственности на землю, заключается в том, что в действующем законодательстве использование самого понятия «земля» (как объекта земельных отношений, а, следовательно, и объекта землевладения) является «многогранным» и неопределенным, что приводит к использованию понятия сама «земля» (как объект земельных отношений, а следовательно, и объект землевладения).

Согласно ст. 6 ЗК Российской Федерации объектами земельных отношений могут быть: «земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков» [34].

В главе «Собственность на землю» ЗК Российской Федерации «под собственностью на землю понимается как собственность на земельные участки, так и на «земли»» [34].

В связи с этим необходимо дать точное определение понятиям «земля», «сухопутный участок» («land») и «земельная часть». Но в ГК Российской Федерации расшифровано только понятие земельных участков.

Из главы III ЗК Российской Федерации («Собственность на землю») следует, что «в частной собственности граждан и юридических лиц могут находиться только земельные участки. Государственная, муниципальная и собственность субъектов включает в себя совокупность земельных участков. В данной главе имеет место отождествление земли и земельного участка: в названиях статей данной главы употребляется термин «земля», однако в самом тексте статей – термин «земельные участки». Видимо, имеется в виду, что земля (земли) – это совокупность индивидуализированных земельных участков, и так же, когда не индивидуализируется конкретный участок земли, употребляется понятие «земля», и это понятие употребляется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов (согласно

статье 1 ЗК Российской Федерации земля – природный объект, охраняемый в качестве важнейшей составляющей части природы, природный ресурс, используемый в качестве средства производства). А если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, то употребляется понятие «земельный участок» [9].

Понятия «часть земельного участка» ЗК Российской Федерации также не дает. «Остается только предположить, что здесь законодатель имеет в виду часть, выделенную в натуре на местности, то есть реальную долю земельного участка, и что сюда же относится право долевой собственности на земельный участок, о котором идет речь в ст. 11.5 ЗК Российской Федерации («Выдел земельного участка»)[34]. Так, о части земельного участка упоминается в п. 1 ст. 35 ЗК Российской Федерации и в ст. 273 ГК Российской Федерации, «согласно смыслу которых при приобретении в собственность здания или сооружения, принадлежавшего собственнику земельного участка, к приобретателю переходит та часть земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования. Однако данное понятие должно было быть подробно рассмотрено в Земельном кодексе» [34].

Таким образом, поскольку экономической основой любого общества являются различные формы собственности, одним из главных объектов государственной защиты является собственность. Важную роль в управлении имущественными отношениями играет наличие правовой базы, которая определяет концепцию собственности и определяет права собственности.

Собственность – своего рода правовая нормативная система и своего рода система отношений собственности. Она устанавливает отношения собственности между средствами производства и потребительскими товарами. Основные регулирующие нормы содержатся в первой части ГК РФ, во II разделе (гл. 13 – 20).

Право владения представляет собой предоставляемую законом возможность владеть вещью, обладать вещью материально и доминировать



над вещью; возможность лица, которому юридически гарантировано добровольно, эффективно и непосредственно доминировать над вещью. Право пользования – предусмотренная законом возможность извлечь полезное свойство из вещи; это фиксированная юридическая возможность извлечь полезное свойство, плоды и другой доход из вещи во время ее эксплуатации; из имущества, дохода, подоходного налога и т.д. В свою очередь, право распоряжаться – предусмотренная законом возможность определить юридическую судьбу определенной вещи; это гарантированная законом возможность определить судьбу определенной вещи; возможность предпринимать любые действия в отношении собственности на определенную вещь до тех пор, пока она не будет уничтожена.

### **1.3 Гражданско-правовые понятия «земля» и «земельный участок» в современном российском законодательстве**

Согласно ст. 9, 36 Конституции Российской Федерации, «земля, как и другие природные ресурсы, находится под защитой государства, выступает основой жизни и деятельности народов Российской Федерации. Земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Правомочие собственника осуществляется свободно, при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц» [40].

«Поскольку земля фактически является национальным достоянием, законодательные положения о собственности на землю представляют собой очень тонкий механизм, и успех развития национальной производительности зависит от интересов всего общества. Неудивительно, что отношения между землепользованием и охраной земель регулируются таким количеством законов, которые также затрагивают другие отрасли земельного права, такие как лесное законодательство. В связи с этим стало особенно актуальным,

чтобы все хозяйствующие субъекты строго соблюдали правовые нормы» [42, с. 76].

«Теория российской цивилистической науки особое внимание уделяет формированию понятия «земельный участок», именно потому оно находит закрепление в ст. 11.1 ЗК Российской Федерации» [34] согласно которому он представляет часть поверхности земли, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством. В предыдущей редакции земельного законодательства земельные участки определялись как слои почвы на поверхности земли, границы которых описывались и удостоверялись в установленном порядке.

На страницах юридической литературы идет дискуссия о разграничении гражданского и земельного законодательства по регулированию земельных прав. Причиной возникновения подобных дискуссий явились, на наш взгляд, положения пп. 2 п. 2 ст. 3 ГК Российской Федерации [18] и пп. 2 п. 1 ст. 2 ЗК Российской Федерации [34].

С одной стороны, «гражданское законодательство относится к исключительной юрисдикции Российской Федерации, и положения гражданского законодательства во всех нормативных правовых актах должны соответствовать ГК РФ. С другой стороны, аналогичные положения содержатся в земельном законодательстве Российской Федерации, которое подлежит совместный надзор Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также нормы земельного права, содержащиеся в других нормативных правовых документах, должны соответствовать ЗК Российской Федерации» [45, с. 22].

Подобные правила, на наш взгляд, несколько не соответствуют существующей системе и иерархии нормативных актов, существующей в Российской Федерации, в которой отсутствует такое понятие как «кодифицированный федеральный закон», следовательно, юридическая сила кодексов и федеральных законов идентична. «Относительно противоречия между положениями ГК Российской Федерации и ЗК Российской Федерации

согласно теории права при наличии противоречия между правовыми актами, имеющими одинаковую юридическую силу, отметим следующие моменты: приоритет специального нормативного правового акта» [42, с. 77].

Считаем, что определение земли сначала должно быть включено в гражданское законодательство. В этой связи мы согласны с позицией авторов «Концепции развития гражданского законодательства» (они предложили следующее определение земельных участков: земельные участки на поверхности земли, границы которых находятся в соответствии с установленными процедурами, посредством государственного кадастрового учета [51].

Это определение кажется нам подходящим, поскольку оно фокусируется на уникальных характеристиках земельных участков, таких как наличие сертифицированных и описанных границ и государственного реестра земельных участков. Права и обременения, связанные с землей, должны быть зарегистрированы государством и внесены в специальную регистрацию [31, с. 242].

Земельный кодекс Российской Федерации содержит определения земель в зависимости от их категорий:

- «земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК Российской Федерации) – земли за границами населенного пункта, предоставленные для ведения сельского хозяйства;
- земли населенных пунктов (ст. 83 ЗК Российской Федерации) – земли для застройки и развития населенных пунктов;
- земли специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта и прочее) (ст. 87 ЗК Российской Федерации)
  - земли для обеспечения деятельности объектов специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 97 ЗК Российской Федерации) – земли, имеющие особое природоохранное, оздоровительное и иное ценное значение,

- изъяты полностью или частично из гражданского оборота и в отношении которых установлен особый правовой режим;
- земли лесного фонда (ст. 101 ЗК Российской Федерации) – земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления;
  - земли водного фонда (ст. 102 ЗК Российской Федерации) – земли, покрытые поверхностными водами;
  - земли запаса – это земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам» [34].

По смыслу ст. 1 ЗК Российской Федерации, «земля выступает как: важнейший компонент окружающей среды; средство производства в сельском и лесном хозяйстве; в качестве объекта недвижимого имущества» [34]. Вышеуказанное выступает лишь характеристиками земли, но не ее определением. Поэтому, следует обратиться к другому нормативному акту, а именно – Закону Российской Федерации «О недрах» [52]. Преамбула указанного закона определяет следующее: если недра – это часть земной коры ниже почвенного слоя, то земля – это и есть почвенный (поверхностный) слой или земная поверхность [19].

По мнению Е. И. Давыдовой, «земля – это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции В указанном определении понятие «границы», конечно, свойственны больше для земельных участков, нежели чем для земли» [4, с. 372].

Как указывает А. В. Рябчикова, земельный участок – «индивидуализированный объект, земля – это совокупность земельных участков.

Землю, как совокупность земельных участков рассматривает и Т. В. Дамбиева. Важность разграничения данных понятий позволит решить вопрос о праве собственности. Так, право собственности физических и юридических лиц может быть установлено только в отношении конкретных земельных участков, в государственной и муниципальной собственности может находиться совокупность земельных участков или земля непосредственно» [6, с. 44].

В связи с тем, что в земельном законодательстве отсутствует понятие «земля», то понятия «земля» и «земельный участок» используются как синонимы. Данные понятия употребляются как синонимы в Конституции Российской Федерации, ГК Российской Федерации, ЗК Российской Федерации. Так, согласно п. 3 ст. 129 ГК Российской Федерации, земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому, если этот оборот допускается законами о земле [3].

Согласно ст. 9 Конституции Российской Федерации, земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, также и в ст. 36 Конституции РФ указывается право граждан и их объединений иметь землю (а не земельные участки) в частной собственности [40].

По мнению А. И. Мелихова, необходимо заменить в ч. 2 ст. 9 и в ст. 36 Конституции Российской Федерации термин «земля» на термин «земельные участки» [15, с. 74]. По мнению О. И. Крассова, «земля не может выступать объектом земельным отношений, ни отношений собственности, ни каких-либо иных отношений. Данное мнение логично, ведь право собственности может устанавливаться лишь в отношении индивидуально определенных вещей, каковыми могут выступать лишь земельные участки» [15, с. 74].

Следовательно, существует настоятельная необходимость проводить различие между правовой системой земельных участков как объекта земельных отношений и правовым регулированием земельных участков как объекта гражданских правоотношений.

«Земельное право является сложным. Полагаем, что надзор за системой земельных участков, которая является объектом земельных правоотношений, осуществляется на основе административных методов, то есть на основе администрирования. Положения о действиях (бездействии) административных органов, сохранении земельного учета, определении типов земель, определении оборота и других подобных вопросах» [46, с. 145].

Гражданско-правовая система земельного участка представляет собой совокупность гражданско-правовых норм, в которой определяются сущность, содержание и реализация субъективных гражданских прав (имеющих физический и обязательственный характер), возникающих на земельный участок как отдельно определенный объект недвижимости.

Необходимо конкретизировать понятие «земельный участок» в п. 3 ст. 6 ЗК Российской Федерации с указанием того, что «земельный участок – это индивидуализированная составная часть земли, с наличием необходимых характеристик – границ и места расположения, а земля – это совокупность индивидуализированных земельных участков, поверхность почвенного слоя» [34].

Анализируя действующее законодательство по вопросам собственности на землю, мы также обратим внимание на негативные аспекты закона, особенно на принятие большого количества законопроектов, которые могут быть непонятны даже экспертам. Следует отметить, что «закон о земле предусматривает, что владелец имеет право владеть, использовать и распоряжаться своей землей. Как мы все знаем, земля является основным средством производства на всех этапах развития всего общества. В связи с этим в период реформы продолжали возникать споры» [48, с. 302].

Поэтому земельное законодательство Российской Федерации о собственности на землю представляет собой большую проблему, причем оно довольно противоречиво и не всегда соответствует условиям современной

практики. Следовательно, земельная реформа нуждается в совершенствовании.

Подводя итог, отметим, что собственность представляет собой своего рода правовая нормативная система и своего рода система отношений собственности. Она устанавливает отношения собственности между средствами производства и потребительскими товарами. Основные регулирующие нормы содержатся в первой части ГК РФ, во II разделе (гл. 13 – 20).

Согласно положениям Конституции Российской Федерации, государство обеспечивает равное отношение ко всем формам прав собственности, они находятся в равных условиях и защищаются одинаковым образом. Такой принципиальный подход к надзору за собственностью устраняет значительное юридическое преимущество государственной (социалистической) собственности, которое существует в странах с плановой экономикой. Однако это не означает, что она полностью признана в правовой системе различных форм собственности.

Разница в форме собственности зависит от ее владельца (субъекта), что в первую очередь отражает ее разную социально-бытовую природу, поскольку задачи у ее носителей разные. Во-вторых, существуют различия в правовых системах отдельных форм собственности, и их исходные принципы едины. Следовательно, частная собственность – это право предоставлять физическому или юридическому лицу объект собственности. В этом случае право на частную собственность также предоставляет владельцу право владеть имуществом, использовать его и распоряжаться им. Вообще говоря, форма и тип собственности, называемые «частными» – это одно и то же понятие.

## **Глава 2 Земельные участки как объекты права собственности**

### **2.1 Установление права собственности на земельный участок**

Важной особенностью действующего земельного законодательства можно считать установление особого порядка приобретения и использования земли лицами, владеющими правами собственности на недвижимое имущество (землю) или другими имущественными правами на землю.

Причины возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Под причиной возникновения права собственности на землю понимаются юридические факты, связанные с возникновением права и собственности.

Существуют следующие причины возникновения прав на землю: «из договоров и иных сделок с земельными участками; из актов органов государственной власти и местного самоуправления; на основании судебного решения; по основаниям, предусмотренным действующим законодательством; вследствие событий, с которыми закон связывает наступление определенных правовых последствий» [1, с. 89].

«Одним из завершающих этапов и наиболее важных элементов возникновения прав собственности является их национальная регистрация. Но даже здесь мы можем констатировать сочетание норм гражданского права и земельного права. Примером тесной взаимосвязи земельных норм и гражданского права является то, что земельное законодательство предусматривает ряд положений. Хотя они и не выходят за рамки перечня общих причин возникновения прав собственности, предусмотренных ГК Российской Федерации, они предусматривают возможность (или обязанность) получение прав на землю на основании специального набора юридических фактов» [1, с. 90].



Согласно ст. 8.1 ГК Российской Федерации, «принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации» [18].

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется Росреестром на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

Право собственности, равно как и иные имущественные права на земельные участки возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Статья 129 ГК Российской Федерации определяет, что «объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте» [18].

Ограничения на оборот объектов гражданских прав могут быть предусмотрены законом или в соответствии с процедурами, предусмотренными законом, в частности, могут быть указаны типы объектов гражданских прав. Эти объекты принадлежат только определенным участникам оборота или сделкам, разрешенным специальными разрешениями.

В той мере, в какой закон о земле и других природных ресурсах допускает передачу земли и других природных ресурсов, земля и другие природные ресурсы могут быть переданы от одного лица или иным образом переданы другому лицу..

«Земельные участки делятся на следующие категории: земельные участки, изъятые из оборота; земельные участки, отнесенные к категории земель, изъятых из оборота, не могут быть предоставлены в частную собственность и являются объектом сделок.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 ЗК Российской Федерации); зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами) и прочее» [9].

Следующие земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, ограничивают оборот: на особо охраняемых природных территориях, за исключением заповедников и национальных парков; земли лесного фонда; земли, на которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и т.д.

Остальная земля свободна с точки зрения имущественного оборота, но на нее распространяется принцип землепользования и виды разрешенного использования.

Оборот земельных участков отдельных категорий регулируется специальными нормативными правовыми актами. В качестве примера можно привести Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельско-хозяйственного назначения» (в части оборота земель сельскохозяйственного назначения), ЛК Российской Федерации (в части оборота лесных участков) и другое.

Следует отметить, что «в процессе реализации норм о правах землепользования закон не только предусматривает право пользования землей, но также предусматривает, что лицо, которому принадлежит право пользования землей, обязано надлежащим образом урегулировать право пользования землей. Это означает, что при заключении сделки или вынесении судебного решения в пользу физического лица (например, относительно признания прав на землю) лицо должно зарегистрировать

права государства (право на передачу, если речь идет о собственности) или государства» [12, с. 391].

Рассмотрим отдельные основания возникновения права собственности на земельные участки.

Договоры и иные сделки. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Основными сделками с земельными участками, направленным на их отчуждение, являются купля-продажа земельного участка, мена земельного участка, дарение земельного участка, внесение земельного участка в качестве вклада в уставный капитал. Также сделкой признается завещание [12, с. 392].

Сделки подразделяются на односторонние и многосторонние, реальные и консенсуальные, возмездные и безвозмездные.

Согласно и. 1 ст. 8 ГК Российской Федерации сделки могут прямо предусматриваться законом, а также не предусматриваться, но не противоречит ему (смешанные сделки). Как свидетельствует практика, и. 2 ст. 421 ГК Российской Федерации (свобода договора) позволяет заключать смешанные сделки. Исключения для земельных участков не оговорены, следовательно, земельные участки могут быть предметом смешанных сделок.

Правовая основа договора купли-продажи земельного участка – глава 30 ГК Российской Федерации и ст. 37 ЗК Российской Федерации, специальные нормы, например, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

По договору купли-продажи земельного участка продавец обязуется передать земельный участок в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Договор купли-продажи земельного участка является двусторонним, возмездным, консенсуальным. В договоре купли-продажи необходимо указывать предмет сделки и цену. Предметом договора купли-продажи земельного участка является земельный участок, прошедший

кадастровый учет. В качестве цены земельного участка может выступать кадастровая стоимость, либо рыночная стоимость, либо договорная цена (ст. 421 ГК Российской Федерации определяет свободу договора) [18].

Недействительный пункт любого договора купли-продажи земли будет условием, которое определяет, что продавец имеет право повторно приобрести землю в соответствии со своими собственными требованиями; ограничивает дальнейшее распоряжение землей, включая ограничение ипотеки, передачу прав аренды земли и поручение других сделок с землей; ограничивает ответственность продавца в случае с правами на землю, предложенный третьей стороной.

При обстоятельствах, предусмотренных законом, если земля передается путем купли-продажи, приоритетными правами пользуются несколько человек. Следовательно, при продаже земли из земель сельскохозяйственного назначения (за исключением участков, зданий и сооружений, используемых для садоводства, огородничества, дачного земледелия) субъекты Российской Федерации или муниципальные образования имеют право преимущественной покупки. В случае передачи земли, находящейся в частной собственности, под здания и сооружения, принадлежащие физическим и юридическим лицам, эти люди имеют право приобрести землю в первую очередь [50].

Форма договора купли-продажи земли составлена в письменной форме, и передача права собственности зарегистрирована. При передаче земельных участков, принадлежащих в государственную и муниципальную собственность, договор купли-продажи, как правило, заключается путем проведения торгов (аукциона) в соответствии с процедурами, предусмотренными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Договор мены земельного участка. Правовая основа мены земельного участка – гл. 31 и 30 (применяется субсидиарно к нормам гл. 31) ГК

Российской Федерации и ст. 37 ЗК Российской Федерации (в части недействительных условий).

По договору мены земельного участка каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны иное имущество в обмен на земельный участок.

Договор мены является двусторонним, возмездным и консенсуальным.

Предмет мены – земельный участок и иное имущество, обмениваемое друг на друга. Если в договоре не указано иное, то обмениваемые вещи считаются равноценными по стоимости.

Форма договора мены – письменная, обязательна регистрация перехода права собственности на земельный участок [18, с. 217].

С 1 марта 2015 г. вступила в юридическую силу гл. V. 2 ЗК Российской Федерации, регулирующая обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.

Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене: земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд; земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

ЗК Российской Федерации определяет условия договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, среди которых:

- здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены;
- в случае, если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур находятся в частной собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов;
- различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков; при заключении договора мены земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности;
- при заключении договора мены земельных участков цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества, должна быть равнозначной;
- в случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной

собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка, при этом возмещение разницы должно осуществляться в течение трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок [34].

Договор дарения земельного участка. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Правовая основа договора дарения – гл. 32 ГК Российской Федерации [18]. Договор дарения является безвозмездным, двусторонним, консенсуальным.

Предмет договора дарения – земельный участок, прошедший кадастровый учет. Одаряемый вправе до передачи ему в дар земельного участка отказаться от его принятия.

Форма договора дарения – письменная с обязательной государственной регистрацией перехода права собственности от дарителя к одаряемому.

Основания и порядок отмены дарения имущества, в том числе и земельного участка, предусматриваются гражданским законодательством (ст. 578 ГК РФ).

Действия национальных властей и институтов местного самоуправления служат причиной возникновения права собственности на землю. Эти указы обнародуются, когда земля, находящаяся в государственной и муниципальной собственности, предоставляется физическим и юридическим лицам. Процедура предусмотрена разделом V. ГК Российской Федерации.

Предоставление земли осуществляется за плату и бесплатно (в случае ЗК РФ, федерального закона и основного закона Российской Федерации).

Решение о предоставлении земельных участков принимаются компетентными органами государственной власти и органами местного самоуправления. В частности, на основании такого решения предоставляются земельные участки в собственность бесплатно гражданам, имеющим троих и более детей.

Судебные решения. К таковым относятся, в частности, судебные решения судов общей юрисдикции и арбитражных судов о признании права собственности на земельный участок. На основании таких судебных решений осуществляется государственная регистрация права собственности на земельные участки.

Основания, предусмотренные действующим законодательством. К числу таких оснований возникновения права частной собственности можно отнести: приватизацию зданий и сооружений вместе с земельными участками (ст. 3 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»); приватизацию предприятий как имущественных комплексов; государственную регистрацию права собственности граждан на земельные участки, предоставленных до 30 октября 2001 г. на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, ИЖС, строительства индивидуальных гаражей (и. 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК Российской Федерации»); переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности, аренды или безвозмездного пользования (Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК Российской Федерации»); приобретательную давность (ст. 234 ГК Российской Федерации).



## **2.2 Гражданско-правовые способы признания права собственности на земельные участки**

В гражданском праве гражданская защита прав собственности и других имущественных прав определяется как совокупность предусмотренных гражданским законодательством методов восстановления или защиты владельца, а имущественные интересы правообладателя связаны с совершенным преступлением. В то же время существует несколько независимых групп этого метода, основными из которых являются: вещно-правовые и обязательные [74, с. 157].

Вещно-правовые юридические методы используются для защиты нарушенных прав собственности и других имущественных прав. Целью этих методов защиты является восстановление прав владельца или других правообладателей на принадлежащее им имущество или устранение любых сомнений относительно осуществления права владеть, использовать и распоряжаться этим имуществом [53]. Вещно-правовые способы защиты прав установлены ст. 301-304 ГК РФ.

Согласно ст. 305 ГК РФ, владелец имущества и лицо, которому принадлежит имущество с пожизненным правом наследования, управлением бизнесом, хозяйственным управлением или другими законными правами, могут прибегнуть к перечисленным способам предъявления иска. Что касается земельных споров, то землевладельцы, люди, которые используют землю на основе договоров безвозмездного пользования, аренды, и другие землепользователи могут использовать соответствующие методы для защиты нарушенных прав [73, с. 52].

При обязательном способе защиты юридических прав требование истца основано не на праве собственности или других имущественных правах, а на других институтах гражданского права и соответствующих им субъективных правах. Другими словами, юридические средства обязательства по защите прав собственности являются не прямыми, а косвенными, поскольку

фактически они направлены на защиту имущественных интересов собственника и правообладателя. Например, иск о возмещении ущерба, причиненного собственником или правообладателем (взыскание ущерба), иск о возврате имущества, использованного в соответствии с положениями договора, иск о недействительности сделки и т.д. В этих случаях защита имущественных прав владельца осуществляется в соответствии с нормами договорного права, а не в соответствии с правилами владения и другими имущественными правами [72, с. 361].

Земельные споры следует отличать от гражданско-правовых споров, а объектом гражданско-правовых споров являются земельные участки. Последнее обычно представляет собой договорные отношения, возникающие в процессе заключения, исполнения или расторжения контракта (например, признание сделки недействительной, взыскание арендных платежей за пользование землей, досрочное расторжение договора аренды земли и т.д.). Поэтому защита прав землевладельцев, землепользователей, землевладельцев и арендаторов в сфере предпринимательства в основном осуществляется при оказании фактической юридической помощи по защите прав на землю.

Наиболее важным способом защиты прав собственности является защита других прав собственности, то есть претензии владельца земли к незаконному владению другим правообладателем его собственности другими лицами. Статьи 301-303 ГК РФ предусматривают определенные способы гражданско-правовой защиты прав. Истцом, защищающим иск, является владелец земли и другой правообладатель (арендатор, лицо, которое использует участок по договору безвозмездного пользования, другие землепользователи). Ответчиком по делу является лицо, которое фактически владело участком на момент подачи иска. В то же время такой владелец должен быть незаконным. Например, человек владеет земельным участком, который был изъят из передачи земли [70, с. 271].

Согласно ст. 12 ГК Российской Федерации «признание права является одним из способов защиты гражданских прав, который может осуществляться как самостоятельно, так и в совокупности с другими способами. Защита прав на земельный участок посредством требования о признании права осуществляется только законными правообладателями земельных участков» [18]. «Указанный в ст. 59 ЗК Российской Федерации способ защиты гражданских прав применяется обычно в случаях, когда ставится под сомнение либо отрицается наличие у лица законного права на земельный участок, что затрудняет реализацию им иных гражданских прав (например, по передаче участка в аренду, заключению договора купли-продажи и прочее). В случае необходимости установления факта, имеющего юридическое значение (факт владения и пользования земельным участком), данные действия осуществляются судами общей юрисдикции в порядке ст. 264-268 ГПК Российской Федерации либо арбитражным судом (ст. 217-222 АПК Российской Федерации)» [22, с. 315].

Согласно п. 2 ст. 59 ЗК Российской Федерации «судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с земельным участком в порядке, установленном Законом о регистрации прав на недвижимость. Данная норма корреспондирует положениям указанного Закона, согласно которому одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты. Обязательным приложением к судебному акту является кадастровый паспорт объекта недвижимости (земельного участка)» [21, с. 22].

«Значение данного способа защиты прав на земельный участок иллюстрирует следующий пример из судебной практики. ООО «Импульс» обратилось в Арбитражный суд Республики Дагестан с иском к ОАО

«Дагсвязьинформ» о признании недействительным решения Дагестанской республиканской регистрационной палаты о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права ответчика на земельный участок площадью 0,59 га и об обязанности его устранить препятствия, чинимые ООО «Импульс» на проведение работ по строительству жилого дома и магазина на участке площадью 0,4 га, расположенном там же. На основании ст. 49 АПК Российской Федерации до принятия судом решения истец уточнил требования: просил также признать за ним право на постоянное (бессрочное) пользование участком площадью 0,4 га. В качестве второго ответчика по делу суд привлек Дагестанскую республиканскую регистрационную палату» [21, с. 22-23].

«Суд первой инстанции оставил без рассмотрения исковое требование о признании за ООО «Импульс» права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком, ссылаясь на то, что истец в установленном порядке не обращался с соответствующим заявлением в Дагестанскую республиканскую регистрационную палату. По мнению суда, заинтересованное лицо вправе обжаловать в суд отказ в регистрации соответствующего права. Несоблюдение установленного Законом о регистрации прав на недвижимость порядка досудебного урегулирования спора препятствует суду в разрешении спора по существу. Однако этот вывод суда является ошибочным. ООО «Импульс» и ОАО «Дагсвязьинформ» претендуют на спорный земельный участок, каждый из них считает себя законным землепользователем этого участка. В подтверждение права на землю истец ссылается на решение президиума Махачкалинского городского Совета народных депутатов от 26 августа 1991 г. № 367 «О разрешении строительства кооперативу «Импульс» магазина по продаже сельхозпродуктов» и государственный акт на право пользования землей от 8 октября 1991 г.» [21, с. 23].

Ответчик обосновывает свои права на землю решениями исполкома Махачкалинского горсовета от 18 февраля 1986 г. № 47-д «Об отводе

производственно-техническому управлению связи ДАССР земельного участка под строительство автоматической междугородней телефонной станции по проси. Калинина» и от 15 октября 1986 г. № 273-д «О разрешении производственно-техническому управлению связи ДАССР строительства 14-16-этажного индивидуального жилого дома на углу просп. Калинина и ул. Чернышевского». При таких обстоятельствах истец правомерно заявил требования о признании права на спорный земельный участок.

Согласно ст. 59 ЗК Российской Федерации признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Законом о регистрации прав на недвижимость. Кроме того, суд с достаточной полнотой не проверил основания возникновения прав на землю у каждой из сторон, не установил, имело ли место прекращение каких-либо прав на землю в установленном порядке. Суд также не проверил, в каком порядке осуществлялся отвод земель истцу и ответчику, не дал правовой оценки документам по межеванию земель, которое проводилось лишь в 2002 г., не проверил соблюдение порядка проведения межевания.

Таким образом, суд не разрешил по существу возникший между сторонами земельный спор и принял решение без полного и всестороннего изучения обстоятельств дела. При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты, удовлетворяющие иски одной из спорящих сторон, нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно и. 1 ст. 304 АПК Российской Федерации подлежат отмене

### **2.3 Роль судебных решений в признании права частной собственности на земельные участки**

Вопрос о приобретательной давности на землю весьма актуален, поскольку самовольный захват земель – обычная практика в Египте. «Захват земельного участка без каких-либо юридически значимых документов называется «вад альяд» (wad al-yad). Данный термин в переводе с арабского означает «положить руку на». Это очень старый обычай, который существовал со времен раннего исламского права. В случае спора о земле между фермерами устные показания жителей деревни являются доказательством того, что они приобрели право собственности на пахотную землю» [30, с. 56].

«Вопрос признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности являлся предметом рассмотрения и в Европейском Суде по правам человека. Например, в судебном деле «Бозджаада Кимисис Теодоку Рум Ортодокс Килисеси Вакфы против Турции» № 2 (Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi Vakfi v. Turkey) Фонд греческой православной церкви обратился в Суд в связи с отказом в регистрации его права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности. Суд отметил, что положения национального законодательства, которые предоставляют Фонду право требовать признания его права собственности на недвижимость в силу приобретательной давности, являются достаточно ясными. Из судебных актов национальных судов следует, что Фонд непрерывно владел спорной недвижимостью более 20 лет, как того требует национальное законодательство, поэтому Фонд обоснованно считает, что его право собственности на земельные участки должно быть признано в силу приобретательной давности. В связи с этим отказ органов власти государства-ответчика в регистрации права собственности нарушил «правомерное ожидание» Фонда» [30, с. 57].

«В то же время анализ судебной практики арбитражного суда показывает, что в большинстве случаев арбитражный суд не удовлетворяет требование о признании права собственности на земельный участок в связи с давностью срока, а указанное в определении: необходимые условия, такие как недобросовестность: самовольное строительство или длительное использование бездокументарных гарантий земли, следует знать, что нет оснований для создания права собственности» [15, с. 44].

«Таковую же позицию заняли органы власти, которыми в большинстве случаев являются органы местного самоуправления, обязанные, согласно положениям Федерального закона «О развитии земельного законодательства Российской Федерации», определять судьбу земельных участков. земельные участки, право собственности на которые не разграничено правовым государством. На сегодняшний день ни в одном документе о землеотводе в преамбуле не упоминается срок исковой давности» [69, с. 59].

Кроме того, «внесение сведений о земельном участке, его координатах (характерных точках) в целях идентификации и постановки на государственный кадастровый учет в ЕГРН по заявлению лица, пользующегося подобным земельным участком, также невозможно, за исключением ранее учтенных» [15, с. 44].

Исследование показывает, что «система сроков исковой давности является более сложной, что очень очевидно при анализе судебной практики, изучаются и изучаются не только нормы гражданского и земельного, но и градостроительного законодательства и регистрации прав на недвижимое имущество.

Хотя ЗК Российской Федерации действует 20 лет, положения других соответствующих отраслевых законов, в том числе о законности ранее выданных документов на объекты недвижимости, уменьшилось количество споров в сфере земельных отношений, приобретения имущества прав в связи с истечением срока давности не замечено.

Изложенное выше позволяет рекомендовать рассмотреть вопрос о включении в гл. V «Возникновение прав на землю» ЗК Российской Федерации положений о возникновении права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности» [43, с. 118].

Однако «такое нововведение должно быть применено только как исключение и использоваться в тех случаях, когда речь идет о размещенном на таком земельном участке индивидуальном жилом доме, которым заявитель пользуется более 18 лет, при этом правила землеустройства и землепользования, иные градостроительные регламенты позволяют сохранить постройку. Дополнительно потребуется сформулировать новеллы и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», определяющие порядок постановки на кадастровый учет подобных земельных участков и регистрации прав по ним» [49].

Думается, что «приведенные меры по совершенствованию правового регулирования земельных отношений позволят снизить нагрузку судебных органов по подобной категории дел» [47, с. 77].

В реальной деятельности государственных и муниципальных учреждений возникают ситуации, связанные с конфискацией земли по решению суда. Эти нормы закреплены в земельном и гражданском законодательстве.

Конфискация земли является принудительной мерой и осуществляется только в исключительных обстоятельствах, перечисленных в статье 49 ЗК Российской Федерации. Меры по конфискации земель могут быть связаны с выполнением международных договоров Российской Федерации, а также отсутствием альтернатив для расселения государственных и муниципальных объектов [68, с. 282].

Некоторые ситуации конфискации земли закреплены в региональном законодательстве и связаны с покупкой земли у государства или частных лиц. На самом деле, очевидно, что субъекты Российской Федерации могут



дополнить перечень конфискаций земель, определенный федеральным земельным законодательством, своими законодательными актами.

Вопрос отнесения размещенных объектов к категории имеющих государственное или муниципальное значение по-прежнему остается проблематичным, поскольку в этих стандартах нет правовых положений, а есть только пространные рекомендации. Иногда, на практике, это может привести к различным злоупотреблениям в этой области, приводящим к коррупционным планам. Администрация создала много довольно спорных ситуаций, касающихся практического применения статьи 49 ЗК РФ. Далеко не бесспорными выступают такие основания изъятия «как реконструкция города, комплексная реконструкция, застройка муниципального образования и др.» [67, с. 74].

Так же в принципе, нет гарантий, что изъятый участок будет использоваться частным лицом или организацией для публичных нужд. Например, подобные злоупотребления встречаются при распоряжении выморочным имуществом, которое пополнило состав земель муниципалитета [2, с. 82]. В городах с кадровыми проблемами конфискация земли иногда используется для предоставления земли молодым специалистам или для стимулирования этого процесса из-за отсутствия необходимого количества земли, требуемого привилегированными гражданами. Конечно, эти процедуры незаконны, но они встречаются в судебной практике.

Изъятие земельного участка производится в рамках гражданского законодательства в соответствии со ст. 250 ГК Российской Федерации. Процедура изъятия начинается с установления владельца.

Если собственника установит невозможно по тем или иным причинам, уполномоченный орган обращается с иском в судебный орган о «признании права собственности Российской Федерации, субъекта РФ либо муниципального образования на земельный участок и расположенные на нём объекты» [4, с. 145].

Для муниципальных органов власти разработаны методические рекомендации по выявлению и оформлению права собственности на бесхозное недвижимое имущество, в частности, на неиспользуемые земельные участки [66, с. 25].

Если владелец будет установлен, власти уведомят его в письменной форме за год до планируемого изъятия. Если владелец согласится, процесс выкупа будет продолжен. Владелец земли, в случае несогласия, имеет право обжаловать это решение властей в суде. Аналогичным образом агентство, осуществившее арест, подало ходатайство в суд с просьбой наложить арест на землю. Если две стороны не достигли компромисса, допускается принудительный выход. Владелец земли определит сумму выкупа приобретенной земельной собственности и предметов, указанных в суде. При этом все убытки землевладельцев компенсируются агентством, передавшим изъятую землю. Размер компенсации определяется оценщиком в соответствии с федеральными стандартами оценки, предусмотренными законом.

Если владелец удовлетворен предоставленной той же землей, он может отказаться выплачивать денежную компенсацию за изъятую землю. Пока что оспаривается только стоимость объектов недвижимости на захваченной земле, точнее, ее стоимость включена в предоставленную землю.

Заключение соглашения об изъятии земельного участка или вступившее в силу решение суда будут являться основанием для перехода права собственности в соответствии с ГК Российской Федерации и ст. 56 ЗК Российской Федерации. Практика показывает, что несмотря на отработанную практику изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, процедура имеет много сложных аспектов, нуждающихся в дальнейшей проработке и закреплению в земельном и гражданском законодательстве [65, с. 127-128].

Подводя итог, отметим, что в гражданском праве гражданская защита прав собственности и других имущественных прав определяется как

совокупность предусмотренных гражданским законодательством методов восстановления или защиты владельца, а имущественные интересы правообладателя связаны с совершенным преступлением. В то же время существует несколько независимых групп этого метода, основными из которых являются: вещно-правовые и обязательные.

Земельные споры следует отличать от гражданско-правовых споров, а объектом гражданско-правовых споров являются земельные участки. Последнее обычно представляет собой договорные отношения, возникающие в процессе заключения, исполнения или расторжения контракта (например, признание сделки недействительной, взыскание арендных платежей за пользование землей, досрочное расторжение договора аренды земли и т.д.).

Наиболее важным способом защиты прав собственности является защита других прав собственности, то есть претензии владельца земли к незаконному владению другим правообладателем его собственности другими лицами.

## **Глава 3 Проблемы правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки и перспективы их разрешения**

### **3.1 Актуальные проблемы правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки**

Основой правового регулирования права частной собственности выступает ст. 36 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которой «граждане, их группы могут обладать частной собственностью, в данном случае землей. Эксплуатация и владение землей в свободном порядке происходит их собственниками, если определенные действия не несут вредоносный характер по отношению к окружающей среде и не нарушают законов» [40].

«Основным принципом, содержащимся в «Основном законе» нашей страны, является разнообразие форм собственности. Одним из важнейших критериев организации земельных отношений и правового устройства в нашей стране является наличие собственности на землю, предусмотренной Конституцией, и предоставление этого права через систему гарантий. Законодательство должно способствовать защите и укреплению природных ресурсов. Прежде всего, это касается земли как основной производственной «базы» сельского хозяйства; учитывая, что земля как основа жизни и деятельности населения Российской Федерации является важнейшим базовым принципом системы земельного и сельскохозяйственного законодательства нашей страны» [47, с. 79].

«Система гарантий предусматривает гарантию на защиту. Так, например, граждане могут обратиться в специально уполномоченный орган, для защиты своих прав, если они были нарушены или к должностному лицу на уровне административного судопроизводства. Статья 33 Конституции Российской Федерации является основой для защиты таких прав.

Защита частной собственности также ограничивается учреждениями, созданными в системе административной власти, которые осуществляют защиту в этой области и имеют право осуществлять земельный надзор. Помимо обращения в вышеупомянутые учреждения, граждане также активно обращаются в суды, чтобы воспользоваться судебной защитой прав на землю» [64, с. 85].

В современном обществе существуют достаточно большие недочеты в правовом регулировании вовлечения участков земли в гражданский оборот, на находящиеся в собственности государства или муниципалитетов, однако существует правомочие оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимости и это возможность законодательно закреплена. Только около 10% площади всей земли в России является собственностью граждан, а остальное относится к собственности государства и муниципалитетам» [44, с. 310].

«Довольно часто государство изымает земельные участки в связи с государственными нуждами, в этом случае нужно рассматривать этот факт как обременение земли, который создает ограничение права собственности. Здесь следует обратиться к Конституции, поскольку возможность изъятия земли для государственных нужд – это ограничение прав собственности граждан, но при этом конституционные нормы предусматривают возможность лишения права собственности, а также создают регламент порядка лишения» [64, с. 86].

Так, «несмотря на политику государства в части усовершенствования правового координирования порядка предоставления участков земли в собственность, в законодательстве Российской Федерации присутствуют определённые недостатки. Одним из существенных недостатков является отказ предоставления земли в частную собственность. Также существует ряд проблем связанных с приобретением земельных участков. В связи с различными обстоятельствами процесс овладения землей становится нецелесообразным либо невозможным» [59, с. 423].

В доктрине отмечается, что стабильное и надежное экономическое развитие невозможно без должной законодательной регламентации – в особенности, на уровне Основного закона страны. В данном случае в большей степени следует говорить о праве частной собственности на недвижимое имущество. Следует упомянуть, что вопросы конституционной защиты права частной собственности являются объектами исследования многих специалистов. Так, говорится, что судебная защита права частной собственности является сложным правовым процессом, направленным на восстановление нарушенного материального и процессуального права частной собственности на землю, правомерность требований которого установлена в надлежащей судебной процедуре и формализована в судебном решении. Некоторые специалисты-правоведы обоснованно отмечали, что положения действующей Конституции РФ сформулированы слишком абстрактно, что вызывает сложность в их применении. В связи с этим целесообразно обратиться к деятельности Конституционного суда РФ [71, с. 478].

Кроме того, основная проблема, с которой сталкиваются владельцы земельных участков, чьи субъективные права были нарушены, заключается в определении того, какой метод защиты, предусмотренный гражданским и земельным законодательством, является наиболее подходящим. Большинство норм, регулирующих различные нормативные акты в области землеустройства, содержат множество различных нормативных правовых актов. Трудно решиться на такой выбор, поскольку это зависит от типа и характера спорных правоотношений. Перечень основных способов защиты прав граждан содержится в статье 12 ГК Российской Федерации. Кроме того, некоторые из них отражены в главе 9 ЗК Российской Федерации [18].

Осуществление экономических реформ в России выявило настоятельную необходимость совершенствования законодательства о недвижимости [63, с. 20].

Земля является объектом гражданских прав. В связи с этим с ней можно проводить любые сделки, не нарушающие закон, такие как подписание договоров купли-продажи, залогов, дарений и т.д. Кроме того, земля может передаваться от одного лица другому в качестве недвижимого имущества.

Признание прав на землю имеет важное значение, поскольку оно может использоваться независимо или в сочетании с другими средствами защиты, поэтому его следует рассмотреть более подробно. При использовании этого метода защиты нарушенных прав на землю субъект будет являться законным владельцем участка. Этот метод в основном используется в ситуациях, когда права субъекта земельных правоотношений на принадлежащую ему землю ставятся под сомнение или лишаются их, и результатом является реализация его гражданских прав, особенно заключение с ним сделок и другие вопросы [57, с. 545].

Важно отметить, что использование этого метода возможно только в суде, и при его использовании могут возникнуть споры по поводу прав на землю, а могут и не возникнуть. Суд рассматривает этот иск и окончательно принимает решение о признании права истца на земельный участок. При отсутствии споров о правах одним из наиболее распространенных примеров такой ситуации является то, что землевладелец, владеющий землей публично, непрерывно и искренне в течение длительного времени, которая не принадлежит к его собственности, имеет право обратиться в суд, но не для предъявления иска, а через заявление о решении по фактам, имеющим юридическое значение. В этом случае спора о правах нет, суд принимает заявление и рассматривает дело в порядке особого производства [11, с. 33].

Кроме того, в качестве примера, когда у гражданина есть какие-либо неточности в документах на право собственности на землю, или в них есть ошибки (неправильная регистрация, неточное имя правообладателя и т.д.), можно привести случай.).

Стоит обратить внимание на тот факт, что хотя этот метод является фундаментальным и совместим с другими типами методов, к его использованию все же прибегают, и субъект земельных отношений должен соответствовать некоторым условиям, чтобы этот метод действительно сработал: во-первых, это то, что вещь должна существовать в натуре; во-вторых, она должна быть индивидуально определенной; в-третьих, должен присутствовать спор о праве на земельный участок; в-четвертых, у заинтересованной стороны должны присутствовать документы, которые будут подтверждением права собственности на земельный участок [58, с. 336].

Следовательно, суду следует учитывать обширный перечень доказательств, представленных сторонами, при рассмотрении таких категорий дел.

Кроме того, при таком способе защиты прав на землю, если суд принимает решение о предоставлении определенному гражданину права на земельный участок, такое решение должно послужить юридическим основанием для того, чтобы уполномочить орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прав на сделки (Список Росса) зарегистрировать право на землю и сделки для соответствующего лица [56, с. 530].

При этом к судебному закону должна быть приложена выписка из ЕГРН, в ней содержится вся информация о земельном участке, а кадастровый паспорт земельного участка выдается до 2017 года. Это важный момент, поскольку решение суда в пользу гражданина само по себе не означает окончательного признания его прав на землю, а лишь дополнительно обеспечивает правовую основу прав человека. Чтобы окончательно устранить все сомнения в занятии прав законного владельца на землю, Росреестр выполнил свое обязательство по государственной регистрации такой земли, поскольку это, в свою очередь, является единственным доказательством права на регистрацию [23, с. 584].



Если конкретный владелец такой земли рассматривается судом непосредственно для признания права собственности на такую землю, сначала необходимо подать соответствующий иск и приложить к земле все документы, подтверждающие наличие таких прав. В этом случае истцом будет фактический владелец земельного участка, а ответчиком – тот, кто своими действиями или бездействием препятствует гражданам осуществлять свои субъективные права на земельный участок. Предметом иска будет сама земля, и спор продолжается. Учитывая, что земля является таким специфическим объектом, этот иск подается в суд, где находится сам объект спора, и эта юрисдикция называется исключительной. Юрисдикция судебных дел зависит от того, существует ли спор между обычными физическими лицами, и такие дела могут рассматриваться Судом общей юрисдикции, или суд может признать право собственности на землю только при наличии достаточных доказательств, подтверждающих право собственности на землю, если в споре участвует юридическое лицо, использующее землю.

Следует отметить, что в качестве такого доказательства могут быть использованы даже документы, выданные до принятия настоящего земельного кодекса. После того, как суд вынес решение в пользу признания прав на землю определенных граждан, соответствующие органы, по всем правилам, не могут препятствовать регистрации участков, а также осуществлению этого права [62, с. 96].

Но в некоторых случаях одна сторона все равно недовольна решением, соответственно, в этом случае такое лицо может подать апелляцию на обжалование и пример отмены судебного решения. В большинстве случаев коммерческие юридические лица или индивидуальные предприниматели пользуются этим правом, поскольку они используют землю в коммерческих целях, поэтому от этого зависит их доход. В дополнение к рассмотрению земельных споров общим компетентным судом и арбитражным судом, стороны могут заключить арбитражное соглашение и передать спор в арбитражный суд [55].

Одним из главных вопросов является выбор метода защиты нарушенных прав на землю. Это очень важно, потому что процесс, время и окончательное решение по рассмотрению дела будут зависеть от того, какой метод защиты выберет землевладелец. Поэтому, когда граждане и юридические лица выбирают способы защиты своих нарушенных прав, они должны отдавать себе отчет в том, что это будет иметь соответствующие юридические последствия [60, с. 55].

Подводя итог, мы заметили, что в современном обществе приоритет отдается защите прав человека от незаконных действий третьих сторон и поддержанию земельного закона и порядка. К сожалению, сегодня имеют место нарушения прав на землю из-за недостаточного правового надзора в этом отношении.

Земля выступает объектом гражданских прав, в связи с чем с ней можно проводить любые сделки, не нарушающие закон, такие как подписание договоров купли-продажи, залогов, дарений и т.д. Кроме того, земля может передаваться от одного лица другому в качестве недвижимого имущества. Признание прав на землю имеет важное значение, поскольку оно может использоваться независимо или в сочетании с другими средствами защиты, поэтому его следует рассмотреть более подробно. При использовании этого метода защиты нарушенных прав на землю субъект будет являться законным владельцем участка. Этот метод в основном используется в ситуациях, когда права субъекта земельных правоотношений на принадлежащую ему землю ставятся под сомнение или лишаются их, и результатом является реализация его гражданских прав, особенно заключение с ним сделок и другие вопросы. Важно отметить, что использование этого метода возможно только в суде, и при его использовании могут возникнуть споры по поводу прав на землю, а могут и не возникнуть.

### **3.2 Перспективы разрешения проблем в области правового регулирования права частной собственности граждан на земельные участки**

Оживлению оборота земли «могут способствовать следующие меры: формирование сети банков по ипотеке земли при активном участии государства; кадастровая и рыночная оценка земельных ресурсов; создание системы законодательной защиты прав собственности на землю; формирование активного участия страны; внедрение кадастровая и рыночная оценка земельных ресурсов» [61, с. 27].

Россия сталкивается с трудной задачей создания российской системы землепользования, которая будет сочетать свободу владения землей и социальную справедливость в землепользовании.

Важно, для России в XXI в. разработать и принять программы развития земельных преобразований:

- «разграничить земельный фонд России по уровням собственности (федеральная, региональная, муниципальная);
- создать единую информационную систему земельного кадастра и регистрации прав на землю и недвижимое имущество;
- выполнить государственную оценку всех земель страны; развивать многообразие форм собственности на землю;
- совершенствовать земельные отношения;
- реформирование системы налогообложения путем установления единого земельного налога;
- упростить процесс заключения и оформления земельных сделок устранить земельные споры посредством внесения изменений в законодательство;
- максимально устранить уже выявившиеся пробелы в земельном регулировании» [23, с. 585].

Еще одним направлением развития частной собственности является приватизация крупных предприятий, которая будет осуществлена в ближайшем будущем [54].

Как видно из приведенной выше ситуации, Правительству Российской Федерации еще предстоит проделать большую работу, чтобы коренным образом изменить ситуацию с земельными вопросами и использовать землю в хозяйственных целях в соответствии с зарубежными принципами.

Таким образом, напрашивается вывод о том, что в Российской Федерации существуют грубые нарушения частной собственности, которые требуют должного внимания. Как раз здесь важен вопрос об объеме прав собственников с одной стороны и полномочиями государства с другой. Без положительного разрешения этого вопроса будет невозможно правильно сконструировать данные отношения на законодательном уровне, а именно содержание права собственности, пределы государственного контроля и, конечно, определенные ограничения, которые будет обязан соблюдать собственник земельного участка.

Стабильное и надежное экономическое развитие невозможно без должной законодательной регламентации – в особенности, на уровне Основного закона страны. В данном случае в большей степени следует говорить о праве частной собственности на недвижимое имущество. Следует упомянуть, что вопросы конституционной защиты права частной собственности являются объектами исследования многих специалистов.

## Заключение

На основании проведенного исследования, а также согласно поставленным целям, сделаем некоторые выводы.

Собственность – это своего рода правовая нормативная система и своего рода система отношений собственности. Она устанавливает отношения собственности между средствами производства и потребительскими товарами. Основные регулирующие нормы содержатся в первой части ГК РФ, во II разделе (гл. 13-20).

Собственность на землю – это социальные отношения между земельными нормами и другими отраслями права, касающиеся владения, использования и распоряжения землей гражданами, организациями и государством.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику земельного участка принадлежат права владения, пользования и распоряжения земельным участком как своим имуществом.

Право владения представляет собой предоставляемую законом возможность владеть вещью, обладать вещью материально и доминировать над вещью; возможность лица, которому юридически гарантировано добровольно, эффективно и непосредственно доминировать над вещью.

Право пользования – предусмотренная законом возможность извлечь полезное свойство из вещи; это фиксированная юридическая возможность извлечь полезное свойство, плоды и другой доход из вещи во время ее эксплуатации; из имущества, дохода, подоходного налога и т.д.

В свою очередь, право распоряжаться – предусмотренная законом возможность определить юридическую судьбу определенной вещи; это гарантированная законом возможность определить судьбу определенной вещи; возможность предпринимать любые действия в отношении собственности на определенную вещь до тех пор, пока она не будет уничтожена.

Для того чтобы владеть каким-либо имуществом в собственности, необходимо иметь одно из нескольких оснований возникновения права собственности.

При обстоятельствах, предусмотренных законом, если земля передается путем купли-продажи, приоритетными правами пользуются несколько человек. Следовательно, при продаже земли из земель сельскохозяйственного назначения (за исключением участков, зданий и сооружений, используемых для садоводства, огородничества, дачного земледелия) субъекты Российской Федерации или муниципальные образования имеют право преимущественной покупки. В случае передачи земли, находящейся в частной собственности, под здания и сооружения, принадлежащие физическим и юридическим лицам, эти люди имеют право приобрести землю в первую очередь.

Форма договора купли-продажи земли составлена в письменной форме, и передача права собственности зарегистрирована.

Предоставление земли осуществляется за плату и бесплатно (в случае ЗК РФ, федерального закона и основного закона Российской Федерации). Решение о предоставлении земельных участков принимаются компетентными органами государственной власти и органами местного самоуправления. В частности, на основании такого решения предоставляются земельные участки в собственность бесплатно гражданам, имеющим трое и более детей.

В гражданском праве гражданская защита прав собственности и других имущественных прав определяется как совокупность предусмотренных гражданским законодательством методов восстановления или защиты владельца, а имущественные интересы правообладателя связаны с совершенным преступлением. В то же время существует несколько независимых групп этого метода, основными из которых являются: вещно-правовые и обязательные.

Вещно-правовые юридические методы используются для защиты нарушенных прав собственности и других имущественных прав. Целью этих методов защиты является восстановление прав владельца или других правообладателей на принадлежащее им имущество или устранение любых сомнений относительно осуществления права владеть, использовать и распоряжаться этим имуществом.

Земельные споры следует отличать от гражданско-правовых споров, а объектом гражданско-правовых споров являются земельные участки. Последнее обычно представляет собой договорные отношения, возникающие в процессе заключения, исполнения или расторжения контракта (например, признание сделки недействительной, взыскание арендных платежей за пользование землей, досрочное расторжение договора аренды земли и т.д.). Поэтому защита прав землевладельцев, землепользователей, землевладельцев и арендаторов в сфере предпринимательства в основном осуществляется при оказании фактической юридической помощи по защите прав на землю. Наиболее важным способом защиты прав собственности является защита других прав собственности, то есть претензии владельца земли к незаконному владению другим правообладателем его собственности другими лицами. Вещно-правовые способы защиты прав установлены ст. 301-304 ГК РФ.

Признание прав на землю имеет важное значение, поскольку оно может использоваться независимо или в сочетании с другими средствами защиты, поэтому его следует рассмотреть более подробно. При использовании этого метода защиты нарушенных прав на землю субъект будет являться законным владельцем участка. Этот метод в основном используется в ситуациях, когда права субъекта земельных правоотношений на принадлежащую ему землю ставятся под сомнение или лишаются их, и результатом является реализация его гражданских прав, особенно заключение с ним сделок и другие вопросы.

Важно отметить, что использование этого метода возможно только в судебном порядке, и тот факт, что при его использовании могут возникать, а могут и не возникать споры о правах на землю.

в Российской Федерации существуют грубые нарушения частной собственности, которые требуют должного внимания. Как раз здесь важен вопрос об объеме прав собственников с одной стороны и полномочиями государства с другой. Без положительного разрешения этого вопроса будет невозможно правильно сконструировать данные отношения на законодательном уровне, а именно содержание права собственности, пределы государственного контроля и, конечно, определенные ограничения, которые будет обязан соблюдать собственник земельного участка.

Стабильное и надежное экономическое развитие невозможно без должной законодательной регламентации – в особенности, на уровне Основного закона страны. В данном случае в большей степени следует говорить о праве частной собственности на недвижимое имущество. Следует упомянуть, что вопросы конституционной защиты права частной собственности являются объектами исследования многих специалистов



## Список используемой литературы и используемых источников

1. Александрова, М.А. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве: Учебное пособие / М.А. Александрова // СПб: СПбГУ, 2017 – 208 с.
2. Анисимов, А. П. Приобретение права частной собственности на земельные участки в силу давности владения / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков // Современное право. – 2016. – № 10. – С. 86-92.
3. Аюшеева, И.З. Гражданское право. Учебник. В 2 томах / И.З. Аюшеева. – М.: Проспект, 2020. – Т. 1. – 440 с.
4. Багаутдинова, С.Р. Правовое регулирование и практические аспекты предоставления права частной собственности на землю / С.Р. Багаутдинова // Экологическое право. – 2018. – № 6. – С. 20–27.
5. Бардовский, Б.П. Экономическая теория: учебник / Б.П. Бардовский. – М.: Инфра-М, 2019 – 399 с.
6. Бархатова, Е.Ю. Конституция Российской Федерации: Комментарий / Е.Ю. Бархатова. – М.: Юрайт, 2017. – 256 с.
7. Белов, В.А. Гражданское право. В 4 томах. Том 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. В 2 книгах. Книга 1. Формы отношений принадлежности вещей. Учебник / В.А. Белов. – М.: Юрайт, 2017. – 320 с.
8. Богданова, Е.Е. Гражданское право. Учебник. В 2 томах / Е.Е. Богданова. – М.: Проспект, 2020. – Т. 2. – 448 с.
9. Бородач, М.В. Публичная собственность: опыт конституционно-правового осмысления: монография / под науч. ред. В.И. Крусса. – М.: Норма, 2019. – С. 54-62.
10. Бочаров, Н.И. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на земельный участок / Н.И. Бочаров. Юрист. – 2014. – № 7. – С. 18.

11. Булаевский, Б. А. Гражданское право. Сроки. Исковая давность. Учебное пособие для бакалавров / Б.А. Булаевский. – М.: Проспект, 2019. – 80 с.
12. Васюта, Д.В. Понятие и виды способов и оснований приобретения (возникновения) прав собственности / Д.В. Васюта // Юрист. – 2015. – № 24. – С. 15-21.
13. Вовк, В. В. Земельный участок как объект права частной собственности / В. В. Вовк // Актуальные проблемы юриспруденции, Москва, 23-27 марта 2020 года. – Москва: Издательский Центр РИОР, 2020. – С. 59-63.
14. Войнова, Е.П. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в России и Украине / Е.П. Войнова // Молодой ученый. – 2018. – № 48 (234) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/234/54548/> (дата обращения: 07.05.2023).
15. Воронина, Н. П. Тема 4. Право собственности на земельные участки / Н. П. Воронина // Земельное право / Федеральная служба исполнения наказаний Вологодский институт права и экономики. – Вологда: Вологодский институт права и экономики Федеральной службы исполнения наказаний, 2018. – С. 41-64.
16. Всеобщая декларация прав человека [Электронный ресурс]: (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10дек.1948г.//КонсультантПлюс: информ.-правовое обеспечение. – Электрон. дан. – М., 2022.
17. Головьев, К.А. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности граждан на земельные участки / К.А. Головьев // Символ науки: международный научный журнал. – 2021. – № 12-2. – С. 29-30.
18. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 07.05.2023).

19. Гражданское дело №2-148/11 по иску Мунарева А.К. к ГПК \*номер\* о признании права собственности // Архив Автозаводского суда [Электронный ресурс] // Режим обращения: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 07.05.2023).

20. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2018. – Т. 2. – 560 с.

21. Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2018. – Т. 1. – 528 с.

22. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2 / под ред. Степанова С. А. – М.: Проспект, 2019. – 928 с.

23. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 1 / под ред. Сергеева А. П. – М.: Проспект, 2020. – 1040 с.

24. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 2 / под ред. Сергеева А. П. – М.: Проспект, 2020. – 880 с.

25. Греченкова, К. А. Земельный участок как объект права собственности на землю / К. А. Греченкова // Modern Science. – 2020. – № 1-3. – С. 60-61.

26. Давыдова, Е.И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок / Е.И. Давыдова // Молодой ученый. – 2018. – № 12. – С. 371-374.

27. Дамбиева, Т.В. Земля как объект права собственности Российской Федерации / Т.В. Дамбиева // Журнал российского права. – 2019. – № 11. – С. 71-75.

28. Долинская, В.В. Гражданское право. Основные положения. Учебное пособие / В.В. Долинская. – М.: Проспект, 2017. – 112 с.

29. Долинская, В.В. Гражданское право. Объекты прав. Учебное пособие для бакалавров / В.В. Долинская. – М.: Проспект, 2020. – 128 с.

30. Дугарова, С.Ж. Институт частной собственности на землю в русском праве: особенности возникновения и развития / С.Ж. Дугарова // Актуальные вопросы цивилистики. Материалы Всерос. науч.-практ. конф. с международным участием, посвященной 25-летию юрид. факультета Бурятского гос. ун-та им. Доржи Банзарова. – Улан-Удэ, 2019. – С. 48-53.

31. Ерофеев, Б.В. 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.

32. Ершова, А. А. Земельный участок как объект права собственности в Российской Федерации / А. А. Ершова // Аллея науки. – 2020. – № 2(41). – С. 390-392.

33. Жаров, А.С. Земельная политика и земельные отношения в России: прошлое и настоящее / А.С. Жаров // Вестник Московского государственного областного университета. – 2019. – № 2. – С. 52-65.

34. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 07.05.2023).

35. Зырянов, А.И. Понятие правового режима земельного участка как объекта права собственности граждан / А.И. Зырянов // Юридическая наука. – 2016. – № 4. – С. 51-56.

36. Иванова, Е. В. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для СПО. – М.: Юрайт, 2019. – 258 с.

37. Иващенко, М.А. Проблемы правового закрепления понятий «земля» и «земельный участок» в современном российском законодательстве / М.А. Иващенко // Наука через призму времени. – 2018. – № 7(16). – С. 105-108.

38. Козлов, Д.В. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в современном российском праве / Д.В. Козлов // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 2. – С. 127-139.

39. Колосова, Т.Е. Пределы и ограничения права собственности на землю / Т.Е. Колосова // Modern Science. – 2021. – № 12-3. – С. 215-219.

40. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (с изм., одоб. в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 02.03.2022).

41. Корякин, В.М. Гражданское право в схемах. Особенная часть. Учебное пособие. – М.: Проспект, 2019. – 96 с.

42. Крассов, О.И. Юридическое понятие «земельный участок» / О.И. Крассов // Экологическое право. – 2018. – № 2. – С. 72-79.

43. Кузьма, И.В. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности граждан на земельные участки / И. В. Кузьма // Молодой ученый. – 2020. – № 11 (301). – С. 115-118.

44. Курбанов, Р. А. Гражданское право. Общая и особенная части. – М.: Проспект, 2020. – 736 с.

45. Лапина, Т. Ф. Признание прав на земельные участки как способ защиты права / Т. Ф. Лапина. // Молодой ученый. — 2016. — № 10.3 (114.3). – С. 21-23.

46. Мусалов, М.А. Государственная регистрация как элемент возникновения вещных прав на земельные участки / М.А. Мусалов // Академическая публицистика. – 2022. – № 2-1. – С. 144-147.

47. Мустакимов, Н.С. Проблемы понятия и содержания права собственности на землю / Н.С. Мустакимов // Марийский юридический вестник. – 2016. – № 2 (17). – С. 77-80

48. Никифорова, А.А. Исторические аспекты становления и развития правового регулирования земельных участков в России / А.А. Никифорова, Я.Э. Черногорцева // Молодой ученый. – 2020. – № 18 (308). – С. 300-302.

49. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г., № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) [Электронный ресурс] // Режим обращения: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 07.05.2023).

50. О землеустройстве: Федеральный закон от 18.06.2001 г., № 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) [Электронный ресурс] // Режим обращения: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 01.02.2022).

51. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2021 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 07.05.2023).

52. О недрах: Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 (ред. от 11.06.2021 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 07.05.2023).

53. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных правах: постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «» [Электронный ресурс] // Режим обращения: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 07.05.2023).

54. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21.12.2001 г., № 178-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) [Электронный ресурс] // Режим обращения: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 07.05.2023).

55. Определение Московского городского суда от 17.11.2017 N 4Г10917/2017 [Электронный ресурс] // Режим обращения: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 07.05.2023).

56. Пахомова, А. О. Земельный участок как объект права собственности / А. О. Пахомова // Форум молодых ученых. – 2020. – № 6(46). – С. 528-532.

57. Пивкин, Д.Ю. Общие положения о праве собственности на землю / Д.Ю. Пивкин // Форум молодых ученых. – 2020. – № 6(46). – С. 543-547.

58. Поникаренко, О.И. Земельный участок как объект права собственности / О.И. Поникаренко // Современные экономические и правовые аспекты развития региональных систем: Сборник научных трудов Региональной научно-практической конференции, Ставрополь, 05–06 декабря 2018 года. – Ставрополь: Издательство «АГРУС», 2018. – С. 335-338

59. Попова, Л.И. Правовое регулирование права собственности на земельный участок / Л. И. Попова, Э. М. Нехай // Аллея науки. – 2018. – Т. 3. – № 9(25). – С. 422-425.

60. Попова, Л. И. Право собственности на земельные участки и его способы защиты / Л. И. Попова, Э. М. Нехай // Аллея науки. – 2019. – Т. 2. – № 2(29). – С. 54-57.

61. Пронина, Ю.О. Значение муниципальных правовых актов в регулировании процедуры заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (на примере города Курска) / Ю.О. Пронина // Муниципальное имущество: экономика, право, управление. – 2021. – № 2. – С. 26-29.

62. Пронина, Ю.О. Становление и развитие законодательного регулирования права собственности на земельный участок / Ю.О. Пронина, К. Д. Берлов // Вестник экономики, права и социологии. – 2021. – № 4. – С. 94-98.

63. Радаева, О.И. Проблемы судебной защиты права собственности и права общей собственности // Российский судья. 2017 - №1-с.20

64. Разумовская, Е. В. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов / Е. В. Разумовская. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 249 с.

65. Романов, В.И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления / В.И. Романов // Марийский юридический вестник. – 2017. – № 4. – С. 123-132.

66. Рыженков, А.Я. Принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека в ходе использования и охраны земель: вопросы теории и практики / А.Я. Рыженков // Юрист. – 2017. – № 8. – С. 23-28.

67. Саенко, Л.В. Актуальные проблемы гражданского права и процесса / Л.В. Саенко. – М.: Юрайт, 2019. – 266 с.

68. Сармин, В. В. Анализ некоторых особенностей при приобретении прав собственности на земельные участки / В. В. Сармин // Современные научные исследования и разработки. – 2017. – № 3(11). – С. 280-283.

69. Сергеев, А.П. Гражданское право: учебник, 2-е изд. Т. 1 [Текст] / А.П. Сергеев. – М.: РГ-Пресс, 2019 г. –147 с.

70. Смирнова, Г.И. Историческое развитие права собственности граждан на землю / Г.И. Смирнова // Международная научная конференция, посвященная 175-летию К.А. Тимирязева. – М., 2018. – С. 268-273.

71. Степанов, П.В. Анализ положения земельного участка в системе гражданского оборота / П.В. Степанов // Аллея науки. – 2021. – Т. 1. – № 1(52). – С. 464-469.

72. Сухаруков, А.Ю. Проблемы частной собственности на землю в России / А.Ю. Сухаруков // Эпомен. – 2021. – № 57. – С. 359-363.

73. Улюкаев, В.Х. Земельное право: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов, Д.В. Литвинов. – М.: Юридическая фирма «Частное право», 2017. – 344 с.



74. Филиппов, П.М. Кадастровая деятельность и необходимость совершенствования ее правового регулирования в условиях цифровизации учетов объектов недвижимости / П.М. Филиппов // Алтайский юридический вестник. – 2021. – № 2 (34). – С. 155-160.