

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 / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(бакалаврская работа)

на тему «Право собственности и другие вещные права на землю»

Обучающийся

С.В. Сорокин

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент Р.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2023

Аннотация

В данной работе рассматриваются вопросы о праве собственности и других вещных правах на земельные участки в Российской Федерации. Дается разграничение форм права собственности, условий использования земельных участков, объясняется порядок возникновения и прекращения права собственности на земельные участки. В соответствии с действующим законодательством, раскрывается само понятие права собственности на земельные участки, понятие вещных прав.

Автор работы проанализировал составляющие элементы права собственности, сделал вывод о том, что право собственности на земельный участок является единством прав распоряжения, владения и пользования земельным участком. В работе дана характеристика другим вещным правам на земельные участки, которые, по своей сути, являются так или иначе ограниченными правами.

В работе исследованы ограничения пользования земельными участками, обстоятельства отнесения некоторых категорий земель к ограниченно оборотоспособному имуществу, либо вовсе к изъятому из оборота, правами собственности в отношении которых могут обладать только публичные органы власти.

Содержание

Введение	4
1 Общая характеристика права собственности на землю	7
1.1 Понятие права собственности на землю и его содержание	7
1.2 Земельный участок как объект права собственности на землю	13
1.3 Формы собственности на землю	17
2 Основания возникновения и прекращения права собственности на землю	21
2.1 Возникновение права собственности на землю	21
2.2 Прекращение права собственности на землю	28
2.3 Государственная регистрация права собственности на землю	32
3 Другие вещные права на землю	35
3.1 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком	35
3.2 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком	38
3.3 Право ограниченного пользования чужим земельным участком	41
3.4 Аренда земельных участков	50
3.5 Безвозмездное пользование земельными участками	53
Заключение	60
Список используемой литературы и используемых источников	64

Введение

Актуальность исследования. Право собственности – старейший институт цивилистического права, который постоянно развивался и адаптировался к условиям изменчивого мира. Сложность общественных и экономических отношений привела к появлению новых видов объектов и субъектов права собственности. Это породило общественные отношения, в которых права владения и собственности разделялись между несколькими лицами, что, в свою очередь, потребовало законодательного регулирования отношений собственности, подробного определения правомочий собственника и усиления права собственности, то есть к формированию института права собственности.

Однако на протяжении всей истории его существования и до наших дней, право собственности испытывает ущемление, ограничение и нарушение как законными, так и незаконными методами. Поэтому для предотвращения безнаказанности неправомерных действий, нарушающих право собственности в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ), выделен отдельный институт защиты права собственности, который направлен не только на предупреждение различных видов нарушений закона, но и на установление конкретных гражданско-правовых способов защиты права собственности, что позволяет контролировать использование субъектами законных способов защиты и избегать злоупотребления правом [6, 7].

Исходя из этого, становится ясной обоснованность закрепления Конституцией РФ, права собственности как одного из оснований правового государства, основывающегося на равном уважении прав всех собственников, независимо от формы собственности, а также и то, что защита гражданских прав – одна из ключевых категорий права, требующая постоянного совершенствования в условиях быстро меняющегося экономического оборота[1, с. 100]. Только своевременная актуализация норм, основанная с учетом положений правовой науки, позволит обеспечить эффективное

функционирование механизма правовой защиты права собственности в стране, а значит и одной из основ России, как правового государства.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе применения института права собственности и иных вещных прав на землю.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, регулирующие институт права собственности и иных вещных прав на землю.

Целью работы является исследование института права собственности и иных вещных прав на землю.

В соответствии с поставленной целью в работе выделены следующие задачи:

- исследовать земельный участок как объект права собственности на землю;
- рассмотреть особенности возникновения и прекращения права собственности на землю;
- выявить порядок реализации права на пожизненное наследуемое владение земельным участком;
- проанализировать право на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком;
- изучить особенности реализации права ограниченного пользования чужим земельным участком;
- проанализировать особенности аренды земельных участков, понять, является ли аренда земельного участка вещным правом;
- установить каким образом и в каких законодательно установленных случаях существует возможность безвозмездного пользования земельным участком.

Теоретической основой исследования послужили работы следующих правоведов: Аблякимова Э. Э., Решитов А. М., Белова С. И., Иванов А. М., Кочеткова Ю. И., Мезенина О. Б., Нечаев А. Д., Пирматова А. А., Скворцова Т.А., Чеботарева Н.А., Лисичкина А.А., Федоскин Н.Н., Чаплина Н.Ю.,

Мажурина П.В. и других.

Нормативной базой исследования стали: Международные нормативно-правовые акты, Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, федеральные законы и иные нормативно-правовые акты.

Методологической основой исследования послужили как общенаучный диалектический метод, так и вытекающие из него частно-научные методы исследования: сравнительно-правовой, юридико-догматический, логический методы в сочетании с системным и комплексным анализом исследуемых явлений, метод анализа и обобщения нормативной базы и практики её применения и другие.

Структура работы включает в себя введение, три главы, заключение и список используемой литературы и использованных источников.

1 Общая характеристика права собственности на землю

1.1 Понятие права собственности на землю и его содержание

«Собственность – всеобъемлющее, исключительное, абсолютное обладание вещами, иными благами, выражающее через соответствующие субъективные права прямую связь с вещью, иным благом» [22].

Отношения, складывающиеся по поводу собственности, подразделяются на три основные группы:

- отношения присвоения объектов собственности - предусматривают полное отчуждение объекта собственности одним субъектом от других;
- отношения по поводу форм реализации объектов собственности, выражающие полезность объекта собственности в способности приносить прибыль, ренту, проценты, арендную плату, дивиденды и т.д.;
- отношения по поводу хозяйственного использования объекта собственности, возникающие при передаче имущества во временное пользование на определенных условиях.

Так в ГК РФ право собственности означает, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Право собственности состоит из следующих элементов:

- законная возможность фактического обладания имуществом; подкрепленная законом возможность фактически обладать каким-либо имуществом- право владения;
- предоставленная в соответствии с законом возможность добывать полезные свойства имущества и использовать их – право пользования;
- данная законом возможность руководить и направлять юридическое будущее какого-либо имущества – право распоряжения.

Вещное право, как раз образуется при помощи данных подотраслей субъективного сложного права. Имущество, находящееся в собственности у какого-либо лица, означает относительную свободу лица на совершение

всевозможных действий с этим имуществом. Ограничения возможны только в рамках закона: действия собственника в отношении принадлежащего ему имущества могут ограничиваться только рамками закона, т.е. интересы и права третьих лиц не должны быть затронуты такими действиями.

Право собственности является абсолютным субъективным правом. В целях восстановления или охраны указанного права законом предусмотрено использование негаторного и виндикационного исков [31, с.129].

Сложный правовой институт, в котором сочетаются определённые нормы права, определяющие ряд вопросов по имущественным отношениям, называют правом собственности, рассматривая его с объективной стороны.

В соответствии с субъективным подходом, право собственности законодатель в статье 209 Гражданского кодекса обозначил как дающее своему владельцу исключительные права, предполагающие возможность владеть, использовать, распоряжаться имуществом по своему усмотрению, субъективное право гражданина.

Таким образом, сущностью права собственности выступает единство правомочий по распоряжению, владению и пользованию вещью, неразрывно связанные между собой, существующие как единое целое.

Вместе с тем, правомочия владения и пользования, в отрыве от права распоряжения, могут существовать отдельно, в виде права ограниченного пользования вещью, и не образуют права собственности. Главное полномочие собственника вещи – это право распоряжения ее судьбой. Именно наличие права распоряжения и является критерием разделения права собственности на вещь, от иных вещных прав на нее.

Субъектами собственности являются физические и юридические лица, а также государственные и муниципальные образования, которые действуют через органы государственной и местной власти. Вещные права у субъектов гражданско-правовой отрасли возникают в процессе реализации всевозможных процессов хозяйственной сферы деятельности, а также при применении для личных потребностей [24, с.142]. Законодателем субъекты

права, в зависимости от объема прав в отношении вещи, разделяются на собственников, то есть лиц, обладающих всем спектром прав в отношении вещи, и владельцев – обладающих ограниченными правомочиями в отношении вещи и не являющихся собственниками. При этом, в большинстве случаев, объем обязанностей как собственников, так и владельцев в отношении вещи совпадает. Это обязанность, при осуществлении прав в отношении имущества, соблюдать права и законные интересы иных лиц, общества и государства, нести бремя содержания имущества как в юридическом, так и в фактическом смысле, соблюдать законодательство.

Вещи, участвующие в описанных выше гражданско-правовых отношениях, выступают объектами гражданских прав. Следует понимать, что не все вещи, как объекты гражданских прав одинаково участвуют в гражданском обороте. В отечественном гражданском законодательстве существует понятия ограниченного оборота объектов гражданских прав, к ним относятся вещи, осуществление прав в отношении которых, ограничено нормативно-правовыми актами, так называемое ограниченно оборотоспособное имущество. Осуществление любых правомочий в отношении такого имущества возможно только на основании специального разрешения, выданного уполномоченными органами публичной власти.

Земля, как объект гражданских прав и обязанностей выступает в гражданском обороте в виде земельных участков, выделенных надлежащим образом, в соответствии с действующим законодательством, о чем более подробно речь пойдет в следующем разделе настоящей главы.

Реализация права собственности на вещь, как и реализация иных прав, презюмирует несение определенных обязанностей как в отношении самой вещи, так и в отношении прав иных лиц. Баланс прав и обязанностей является основополагающим принципом их реализации в обществе, направленный на соблюдение равенства правомочий «всех перед всеми» и не допускающий привилегированного положения «одних перед другими».

Отечественным законодательством не сформулировано понятие права собственности, при этом все же определены пределы осуществления правомочий собственником имущества и иными лицами, обладающими ограниченными правами на имущество.

Обладание правом собственности и иными вещными правами на землю, а точнее на земельный участок, не является исключением. Так, согласно гражданского кодекса, собственники земельного участка вправе осуществлять свои правомочия «постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте» [6], в соответствии с целевым назначением земельного участка, установленным земельным, градостроительным законодательством и принимаемыми в этой сфере правового регулирования иными законами. Еще одним условием обладания правом на земельный участок является осуществление правомочий таким образом, чтобы это не причиняло ущерба окружающей среде, и не допускало иррационального использования земельного участка.

Законодательные ограничения осуществления права собственности на землю распространяют свое действие также и на иных правообладателей ограниченных вещных прав в отношении земельных участков.

Ограниченные в гражданском обороте земельные участки, а тем более земельные участки, изъятые из оборота, не могут быть переданы в частную собственность, и на них не могут распространяться ограниченные вещные права, лиц, не являющихся собственниками.

Таким образом, право собственности на землю в Российской Федерации – это правомочия, которые позволяют собственнику распоряжаться, владеть и пользоваться земельным участком, который не имеет ограничений в гражданском обороте, с учетом его целевого назначения, рационально и без вреда для окружающей среды, в соответствии с нормами и правилами, установленными законодательством российской Федерации.

Помимо законодательно установленных ограничений в части оборота земель, целевого назначения, рационального использования, соблюдения

пожарных, санитарно-гигиенических норм и правил, существуют ограничения права собственности из обязательственных отношений собственника с третьими лицами. Ограничения или как их еще называют обременения могут зависеть от воли собственника и его действий, к примеру, ипотека, то есть передача в залог земельного участка, а если быть точнее права распоряжения земельным участком, в целях обеспечения исполнения денежных обязательств.

Обременения могут быть наложены, помимо воли собственника, на основании судебного решения – принудительное обременение. Отличий понятия «ограничение» от понятия «обременение» законодательством не установлено, однако, ограничение применяется тогда, когда говорят о праве, а обременение – когда речь идет о собственности. Обременение земельного участка, в соответствии с действующим законодательством возможно на основании договора, или иной сделки; акта государственного органа; по решению суда. Обременение земельного участка в целях обеспечения денежного обязательства прекращается выполнением его в полном объеме, а обременение, возникшее на основании акта государственного органа или по решению суда, прекращается с момента выполнения определенных указанными актами действий.

Отдельным видом обременения имущества выступает доверительное управление имуществом недееспособного или ограниченно дееспособного лица. Указанное обременение устанавливается на основании договора доверительного управления, заключенного между органом опеки и попечительства и управляющим, а прекращается либо на основании установленных законом случаев, либо прекращения опеки и попечительства.

Все ограничения и обременения земельных участков, а соответственно, и прав на указанные земельные участки подлежат государственной регистрации в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [36].

Право собственности на вещь, это всегда правомочия владения, распоряжения и пользования вещью, и, как уже изложено выше, право собственности на земельный участок является совокупностью названных правомочий в отношении земельного участка. Причем осуществление правомочий в отношении земельных участков не должно нарушать права и интересы третьих лиц, общества в целом и государства. Однако существует множество примеров недобросовестного и незаконного владения земельными участками, использования их не по целевому назначению, в разрез интересам общества, распоряжения земельными участками с грубым нарушением законодательства.

Как уже было сказано, такое поведение собственника земельного участка или иного лица, обладающего вещными правами на земельный участок, наказывается мерами административного и гражданско-правового воздействия.

В ситуации же, когда нарушено именно право собственника земельного участка действиями третьих лиц, не являющихся собственниками, по ограничению его прав в отношении земельного участка, у него существует возможность защиты своего права, способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса РФ и главой IX Земельного кодекса РФ.

В связи с большим объемом судебных разбирательств по спорам о нарушении прав собственности и иных вещных прав в отношении имущества, в том числе земельных участков, Верховным Судом и Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации было принято совместное постановление по вопросам упорядочения и обеспечения единообразного применения судами законодательства при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [27].

Таким образом, правовое регулирование отношений собственности на землю представляет собой основу правоотношений в обществе и государстве, и имеет ряд специфических, присущих только ему особенностей в силу особого статуса объекта собственности.

1.2 Земельный участок как объект права собственности на землю

Специфические характеристики определенных разновидностей имущества, которые служат объектом присвоения, определяют механизм осуществления права собственности и непосредственно его наполнение. В частности, особый правовой режим установлен в отношении такого важного объекта права собственности, как земельный участок. Так, если рассматривать такой достаточно значимый и часто встречающийся объект права собственности, как земельный участок, следует отметить его особый правовой режим.

Земельные участки как объекты права собственности признаются ГК РФ в качестве объектов гражданских прав, которые относятся к категории недвижимых вещей [22, с.215]. Однако, если обратить внимание на Земельный кодекс РФ, в нем можно встретить иное понятие наряду с «земельным участком» - «земля». Согласно п. 1 ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков [6].

При этом п. 3 ст. 6 ЗК РФ содержит следующую дефиницию: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

Из изложенного выше следует, что представленные понятия не являются синонимами. Земельный участок представляет собой объект различных прав, в том числе права собственности, относящийся к категории недвижимых вещей, в то время как под землей понимается находящийся под защитой закона природный ресурс.

По мнению Н.Ю. Чаплина «было бы логичным на законодательном уровне закрепить два определения земельных участков - одно в ГК РФ, дав определение земельного участка как объекта недвижимости, а другое - в ЗК РФ, установив понятие земельного участка применительно к сфере действия земельного законодательства» [33, с.98].

Представленная позиция не кажется нам достоверной. В ходе применения права два различных определения одного понятия могут создать путаницу. Четкое разделение понятий земельного участка и земли будет способствовать разграничению областей действия норм права.

Подчеркнем, что объектом права собственности на землю может быть только весь земельный участок или его часть. В то же время «земля» служит лишь для обозначения земельных отношений, которые возникают в связи с правовой защитой или использованием земель.

Реализация права собственности и иных вещных прав в отношении земли, в настоящей работе рассматриваются с точки зрения именно гражданского законодательства, обуславливающего правомочия собственника и владельца в отношении конкретного земельного участка, выделенного в натуре, и реализующего свое право с целью удовлетворения собственных нужд либо использования с коммерческой целью, для получения прибыли.

Как я указывал в разделе первом настоящей главы, осуществление права собственности и иных вещных прав в отношении земельного участка ограничивается законодательством в связи с его особым статусом. За нарушение законодательных ограничений наступает административная ответственность, установленная, соответственно, нормами кодекса об административных правонарушениях.

При этом, помимо административной ответственности, нецелевое использование земельного участка может повлечь за собой, в частности, принудительное изъятие земельного участка в судебном порядке и последующая его реализация с публичных торгов, в соответствии со статьей 54.1 Земельного кодекса РФ [12]. Нецелевое использование земельного

участка, находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования, является основанием лишения такого права (п.п. 1 п. 2 ст. 45 ЗК РФ).

Земельный участок, как объект гражданских прав, может быть ограничен в использовании законодательством Российской Федерации либо вообще исключен из гражданского оборота. Законодательные ограничения оборотоспособности и перечень находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, ограниченных в обороте закреплены в статье 27 Земельного кодекса РФ. Такие земельные участки не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В пункте 4 той же статьи определяется перечень земельных участков, изъятых из оборота. Такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельный участок определен законодательством РФ как недвижимое имущество, и, соответственно, должен обладать индивидуализирующими его признаками, то есть характерными только для этого земельного участка особенностями.

Однако какие признаки земельного участка можно назвать индивидуальными, присущими конкретному земельному участку, которые выделяют его из массы подобных земельных участков у законодателя нет ответа. Дело в том, что существующее в п. 3 статьи 6 Земельного кодекса понятие земельного участка, как недвижимой вещи, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи, эти самые характеристики не раскрыты. В соответствии с п. 4 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся «следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: вид объекта недвижимости (земельный участок); кадастровый номер объекта недвижимости и дата его

присвоения; описание местоположения объекта недвижимости; площадь объекта недвижимости» [36].

Стоит понимать, что вид объекта, кадастровый номер и дата его присвоения, площадь земельного участка, по своей сути, могут идентифицировать этот земельный участок лишь на бумаге, к примеру, в договоре купли-продажи, и зная указанные характеристики, представляется практически невозможным найти земельный участок на местности.

На наш взгляд, единственным достоверно указывающим на индивидуальность земельного участка является его место положение, обозначенное границами земельного участка. Более того, истинную ценность земельному участку придает именно его место расположение, которое, ко всему прочему, еще и определяет его оборотоспособность, назначение и возможность эксплуатации по указанному назначению, категорию земель, и самое главное в товарно-денежном обороте – его стоимость.

Гражданское законодательство Российской Федерации выделяет две группы объектов недвижимого имущества. Первая группа – это имущество неразрывно связанное с землей, вторая – подлежащие государственной регистрации воздушные судна, морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Земельные участки, как объекты прав и недвижимые вещи относятся к первой группе, то есть к имуществу, неразрывно связанному с землей и являющимся отдельным объектом прав. Вместе с тем, развитие гражданского законодательства России идет по пути признания земельного участка и иного имущества, связанного с этим земельным участком, «единым объектом недвижимости». Уже сегодня правоприменительная практика начинает склоняться к тому, что реализация зданий, строений и сооружений без перехода прав на земельный участок, на котором размещены названные объекты недвижимости невозможна. Также не возможна реализация права собственности земельного участка без определения судьбы возведенных и надлежащим образом поставленных на кадастровый учет объектов

недвижимости на нем. Таким образом юридическая судьба земельного участка неразрывно связана с юридической судьбой, расположенных на нем, объектов недвижимости, и наоборот [33, с. 101].

Таким образом правоприменители раскрывают содержание статьи 133.1 Гражданского кодекса, вместе с тем, по действующему законодательству по прежнему самостоятельными объектами гражданско-правовых сделок могут выступать земельный участок, здание и сооружение.

Следовательно, земля является чрезвычайно хрупким ресурсом и требует бережного использования, чье правовое регулирование базируется на конституционном признании земли как основы жизни и деятельности людей, в связи с чем выделены принципы земельного законодательства, основанные на необходимости охраны земель, как части окружающей среды.

1.3 Формы собственности на землю

В Российской Федерации равным образом гарантируются, признаются и охраняются частная, государственная и муниципальные формы собственности [16].

Аналогично земельные участки могут принадлежать физическим и юридическим лицам, то есть быть в частной собственности, или государственной (федеральной, субъектов федерации) и муниципальной (городского, сельского поселения). Закон предоставляет собственникам земельных участков, независимо от формы их собственности, равные права и обязанности по отношению к этим участкам.

Как указывалось, выше, право частной собственности на земельные участки ограничена оборотоспособностью земель, установленной императивными нормами гражданского и земельного кодексов. Субъектом права частной собственности на земельный участок являются физические лица и юридические лица любой организационно-правовой формы или их группы. При этом, лицами, имеющими права собственности в отношении земельных

участков, расположенных на территории Российской Федерации, признаются как граждане России и российские юридические лица, так и иностранные граждане, и иностранные юридические лица, ведущие свою деятельность на территории Российской Федерации.

В Российской Федерации, на основании конституционных норм, для иностранцев установлен национальный режим, который наделяет их правами граждан России, но за некоторым законодательным исключением, в том числе и в отношении осуществления прав собственника земельного участка. Так, Указом Президента РФ от 09.01.2011 N 26 (ред. от 23.11.2021) установлен перечень приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, не могут обладать на праве собственности земельными участками [6]. К тому же, иностранные граждане не имеют права собственности на земельные участки, отнесенные к особо установленным территориям Российской Федерации, а также на земельные участки сельскохозяйственного назначения. В остальном же, иностранцы имеют те же права собственности на земельные участки, что и граждане России, и российские юридические лица.

В России частная собственность может быть различной, такая как право частной личной собственности; право общей долевой собственности и право общей совместной собственности. Эти виды собственности характерны и для права частной собственности на земельный участок.

Право частной индивидуальной собственности подразумевает под собой единоличное владение земельным участком единственным собственником. Право же общей долевой и общей совместной собственности подразумевает наличие нескольких собственников, имеющих равные права на земельный участок, причем, в праве общей долевой собственности доли в общей собственности выделены на каждого собственника, а в праве совместной собственности, таких долей не установлено. Яркий пример общей совместной собственности – это законный режим имущества супругов, определенный семейным законодательством.

Отметим признаки, на которых основывается принадлежность собственности к тому или иному виду:

- нахождение на земельном участке находящегося в собственности (на основании закона) у определенного публичного образования здания или сооружения;

- предоставление данного участка органами власти определенного уровня предприятиям, муниципальным либо государственным учреждениям;

- наличие в федеральном законе конкретной ссылки на вид собственности, к которой принадлежит определённый участок.

Объект гражданского права в виде земельного участка, согласно земельному законодательству, может быть передан на правах собственности индивидуальным предпринимателям, гражданам либо организациям в любом случае, кроме представленных ниже (исключения):

- ввиду возникновения государственной необходимости земля была зарезервирована;

- приватизация указанного земельного участка/участков запрещена, что подтверждается федеральным законом;

- вывод данного участка из оборота.

Земельные участки, находящиеся в границах муниципальных образований и не принадлежащие на праве частной собственности, составляют объект права муниципальной собственности. Полномочия собственника таких земельных участков осуществляют органы местного самоуправления от имени муниципального образования. На муниципальную собственность распространяется тоже нормативно-правовое регулирование, что и на частную собственность, за некоторыми исключениями. Муниципальные образования осуществляют права распоряжения, владения и пользования земельными участками только в полном соответствии с их Уставом, и строго по целевому назначению.

Вместе с тем, российское законодательство содержит презумпцию государственной формы собственности на землю, звучит она примерно таким

образом: «если нет доказательств владения землей гражданами, юридическими лицами (к гражданам и юридическим лицам приравняем иностранных граждан и лиц без гражданства, иностранных юридических лиц) или органами местного самоуправления, то эта земля находится в собственности государства, то есть является государственной собственностью». Государственная собственность на землю существует в виде федеральной собственности и собственности субъектов федерации, что обусловлено федеративным устройством нашего государства.

Разграничение полномочий собственников земли между федерацией и ее субъектами осуществляется на основании Конституции, федеральных законов, Земельного кодекса, а также законов сами субъектов федерации, которые не могут противоречить названным выше нормативно-правовым актам федерального уровня. Примером регулирования земельных отношений можно назвать Закон Красноярского края от 04.12.2008 N 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» [11].

Государственная и муниципальная собственность на земельные участки всегда осуществляется в публичном интересе, то есть в интересах населения государства, и ее реализация направлена во благо населения. Публичная власть обязана вовлекать земельные участки в гражданский оборот, осуществлять мероприятия, направленные на извлечение полезных свойств земельных участков, осуществлять мероприятия по восстановлению таких полезных свойств, вести рациональное использование земли в публичных интересах.

Таким образом, как указано выше, в Российской Федерации равным образом признаются и гарантируются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности на землю, при этом, иные формы собственности не получили в российском законодательстве своей регламентации.

2 Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

2.1 Возникновение права собственности на землю

В соответствии с гражданским законодательством «гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности» [6].

В соответствии со статьей 25 ЗК РФ права на земельные участки возникают на основе тех оснований, что установлены гражданским законодательством, федеральными законами, а также будут подлежать государственной регистрации по Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» [12].

«Регистрация права собственности на земельные участки подлежит обязательной государственной регистрации в органе публичной власти, уполномоченном на осуществление регистрационных действий, с включением сведений о земельном участке и его собственнике в единый государственный реестр недвижимости» [41, с.175]. Моментом его возникновения называют как раз момент регистрации. «Этим и объясняется важность документального подкрепление права собственности» [28].

Выделяют как возмездные, так и безвозмездные основания, на основании которых наступает право на земельный участок. Предоставление земельных участков юридическим или физическим лицам в основном осуществляется на специально организованных аукционах либо торгах, поскольку на сегодняшний момент земельный фонд по большей части находится во владении у муниципальных образований или государства.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации существует более десятка способов приобретения земли в

собственность, которые подразделяются на две основные группы: решения органов публичной власти о выделении земли; гражданско-правовые сделки на рынке земли.

Эти сделки на рынке земли подробно изложены в главах 5.1-5.7 Земельного кодекса РФ и в Гражданском кодексе РФ. Так, в частности устанавливается порядок предоставления публичных земель; обмен публичных земель на частные земли; установление сервитута в отношении публичных земель; перераспределение земель и/или земельных участков, публичной собственности, и частных земель; безвозмездная передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность муниципалитетов или в собственность субъектов.

Глава V.1 Земельного кодекса посвящена вопросам предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Так, в соответствии со ст. 39.1 Земельного кодекса «земельные участки, находящиеся в публичной собственности, предоставляются на основании:

- решения государства или муниципального образования при предоставлении земельных участков в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- договора купли-продажи, по которому земельный участок предоставляется за плату» [12].

«Продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности или собственности органов местного самоуправления, осуществляется на аукционе, за исключением случаев продажи путем:

- земельных участков, образованных из земельных участков, предоставленных в аренду для комплексного освоения территории лицам, с которыми в соответствии с ГрК РФ заключены такие договоры;

- земельные участки, сформированные из земельных участков, предоставленных на основании договоров аренды или безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в

соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

- земельные участки, сформированные из земельных участков, предоставленных некоммерческим организациям, созданным гражданами в целях комплексного освоения территории, для строительства индивидуального жилья (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), на основании решения общего собрания;

- земельные участки, образованные из земельных участков, предоставленных садоводческим или огородническим некоммерческим объединениям, членам таких объединений или самим объединениям;

- земельные участки, на которых расположены здания и сооружения, передаются собственникам таких зданий, сооружений или помещений в них, в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса РФ;

- земельные участки, находящиеся в постоянном пользовании юридического лица, передаются такому юридическому лицу, за исключением лиц, предусмотренных пунктом 2 части 9 статьи 39 Земельного кодекса РФ;

- земельные участки крестьянским (фермерским) хозяйствам или сельскохозяйственным организациям в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О передаче земель сельскохозяйственного назначения»;

- земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам в аренду для ведения сельскохозяйственного производства, по истечении трех лет со дня заключения договора аренды с гражданином или юридическим лицом либо со дня перехода прав и обязанностей по договору аренды земельного участка к данному гражданину или юридическому лицу. Но только в том случае, если уполномоченный орган не располагает информацией о нарушениях, которые не были выявлены и устранены в рамках государственного земельного надзора;

- предоставление земельных участков гражданам для строительства индивидуального жилья, ведения личного подсобного хозяйства в границах

густонаселенных пунктов, садоводства, осуществления гражданами или крестьянскими (фермерскими) хозяйствами деятельности по ведению крестьянских (фермерских) хозяйств, ст. 39.18 ЗК РФ;

- земельные участки гражданам в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 г. «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - Дальневосточный гектар» [12].

Если заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в публичной собственности, соответствует требованиям к участникам аукциона, указанным в извещении о проведении аукциона, продажа таких земельных участков осуществляется с участием только одного заявителя.

Действующее российское законодательство содержит важные нормы, касающиеся возможности предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, в собственность граждан или юридических лиц бесплатно (ст. 39, п. 5). Так, «на основании решения уполномоченного органа бесплатное предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан или юридических лиц осуществляется в следующих случаях:

- при предоставлении земельных участков, сформированных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии, лицу, с которым заключен данный договор;

- земельных участков религиозным организациям, имеющим в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения;

- земельные участки, образуемые в соответствии с проектами межевания территорий, общего пользования, на которых граждане расположены в

территориальных границах садоводства или огородничества для собственных нужд в их границах;

- земельные участки гражданам по истечении пяти лет со дня предоставления земельных участков в безвозмездное пользование в соответствии с статьей 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации. Гражданин может использовать земельный участок в пользование по истечении пяти лет со дня предоставления земельного участка в пользование при условии, что он использовал земельный участок в течение указанного срока в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании по специальности, предусмотренной законодательством субъекта Российской Федерации;

- гражданам, имеющим трех и более детей, иным гражданам в зависимости от установленной категории, земельные участки предоставляются в случаях и порядке, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

- земельные участки, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенные для сельскохозяйственного производства, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации;

- земельные участки гражданам в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- земельные участки в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

- земельные участки, входящие в состав территории инновационных научно-технологических центров, для фондов, создаваемых в соответствии с

Федеральным законом «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [12].

Статья 1 Земельного кодекса РФ «относит общность судьбы земельных участков и тесно связанных с ними объектов к числу основополагающих принципов российского земельного права, согласно которым, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом, все объекты, тесно связанные с земельным участком, подчиняются судьбе этого земельного участка» [33, 98]. Принцип единой судьбы земельных участков и расположенных на них зданий и сооружений закреплён в законодательстве, однако процедуры регистрации и учета таковы: передача земельного участка и возведенного на нем здания или сооружения требует регистрации перехода права собственности на два объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ «при переходе права собственности на здание или сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием или сооружением, и необходимых для их использования частей на тех же условиях и в том же объеме, что и первоначальный собственник. Если право собственности на здание или сооружение переходит к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание или сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком» [12].

Однако, «за исключением следующих случаев

- передача части здания или сооружения, которая не может быть передана в натуре вместе с частью земельного участка;
- передача зданий или сооружений, расположенных на земельном участке, продажа которого была отозвана в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса РФ;

- передача здания или сооружения, расположенного на земельном участке, на основании сервитута;

- передача здания или сооружения, расположенного на земельном участке, на основании сервитута» [12].

Помимо представленного, законом предусмотрены основания для прекращения права собственности:

- при установлении права собственности собственник получил отказ,
- было произведено отчуждение собственника третьим лицом от земельного участка;

- имел место факт изъятия земельного участка помимо воли собственника.

Согласно нормам законодательства, каждая из названных процедур требует соблюдения процедуры регистрации в установленном законом порядке.

Право собственности может существовать на основании ипотечного договора. Собственник земельного участка имеет обязательство по оплате земельного налога. «Что касается зданий и сооружений, строящихся на конкретном участке, то в случаях, когда право собственности обременено ипотечным договором, то право залога будет распространяться в том числе и на них» [32, с.50].

Право собственности на землю, исходя из изложенного, содержит в себе определенный перечень норм права. Это свидетельствует о свободе собственника земли пользоваться и распоряжаться ей. Данное право ограничено только нормами закона.

Различные нормативные документы, в том числе ГК РФ, включают в себя положения, значимые для земельного права, а потому указания на них содержатся в Земельном кодексе в достаточно большом количестве. Один из основных тезисов, закрепленных в гражданском законодательстве, заключается в акцентировании внимания на необходимость пользоваться земельными участками только в соответствии с их непосредственным

предназначением. Соответственно, вид собственности, к которому относится конкретный участок (публичная либо частная), будет определять основание, необходимое на получение права собственности на него, а земельные участки и их отдельные части выступают объектом земельных отношений.

2.2 Прекращение права собственности на землю

«Частная собственность на землю может быть прекращена в добровольном или принудительном порядке. В связи с совершением сделки, направленной на отчуждение земельного участка – самый распространенный способ прекращения права собственности на землю в добровольном порядке. Также выделяют ликвидацию и реорганизацию юридического лица, как способ прекращения права собственности на земельный участок» [1, с 157].

В качестве еще одного основания прекращения права собственности на земельный участок, предусмотренное Гражданским кодексом как принудительное лишение права - это изъятие земельного участка у собственника. Такими основаниями выступают, в частности, использование земельного участка с нарушениями требований законодательства, которое выражается в использовании земли не по целевому назначению, с существенным снижением плодородия, порче земель, невыполнению требований по рекультивации и прочее.

Отдельным основанием, гражданский кодекс выделяет неисполнение законного требования о сносе самовольной постройки на земельном участке, не предназначенном для этих целей. В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением

градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки» [6]. Самовольные постройки, подпадающие под определение, данное в указанной статье гражданского кодекса, подлежат сносу в соответствии со статьей 55.32 Градостроительного кодекса РФ.

«Еще одним основанием для изъятия земельного участка является его изъятие для государственных или муниципальных нужд» [1, с. 158].

Таким образом, «правопрекращающие факты классифицируются на две категории: факты, позволяющие прекратить право собственности на землю, и факты, обязывающие это сделать. При этом главным характерным признаком фактов, позволяющих прекратить право собственности на землю является их диспозитивность, а фактов, обязывающих субъектов правоотношений это сделать - императивность, возникающая вследствие нарушения собственниками земельного законодательства» [1, с. 161].

Статьей 53 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что «отказ от права на земельный участок осуществляется путем направления собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права» [12].

Гражданский кодекс РФ также предусматривает право собственника отказаться от принадлежащего ему имущества, но подчеркивает, что «отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом» [6] «Относительно земельного участка можно утверждать, что его добровольное отчуждение происходит в рамках его территориальных границ, которые, в свою очередь, определяются

в порядке, установленном земельным законодательством и на основании государственной регистрации права собственности. Соответственно, для перехода права собственности на земельный участок к другому лицу помимо гражданско-правового договора (цессии, дарения или прочего) необходима процедура государственной регистрации. Только после прохождения полного вышеуказанного цикла можно говорить, согласно заложенному в абзаце 2 ст. 236 ГК РФ смыслу, о переходе прав собственности на земельный участок к другому лицу. Следовательно, связь правообладателя с земельным участком должна пройти необходимую процедуру государственной регистрации» [1, с. 163].

При ликвидации юридического лица, как в принудительном порядке, так и на основании решения участников, в соответствии со статьей 63 Гражданского кодекса РФ, в Единый государственный реестр юридических лиц вносится запись о ликвидации организации, при этом, имущество, оставшееся после ликвидации и расчета с кредиторами, переходит участникам ликвидированного общества. Таким образом, прекращается право собственности юридического лица на любое имущество, принадлежавшее ему до окончания процесса ликвидации, в том числе и на земельные участки, в пользу его участников. Участники принимают решение о распределении оставшегося имущества пропорционально их участию в обществе и, в отношении земельных участков, производят государственную регистрацию права собственности на распределенные объекты недвижимого имущества.

Что же касается прекращения права собственности на земельный участок реорганизованной организации, то новым собственником будет являться новое юридическое лицо, созданное в процессе реорганизации в форме преобразования или слияния, либо правопреемник реорганизованной организации после разделения или выделения.

Отдельно необходимо сказать о принудительном лишении права собственности на земельный участок в связи с его ненадлежащим использованием.

«Важность существующего правового механизма принудительного изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования очевидна. Однако, к сожалению, реальная эффективность указанных норм на сегодняшний день гораздо ниже возможной. Результаты практики правоприменения показывают, что причиной такой неэффективности является низкое качество правовой техники правовых норм, регламентирующих процедурные аспекты принудительного изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования» [1, с. 165]. Изъятие земельного участка в связи с ненадлежащим его использованием, использованием не по целевому назначению осуществляется, если собственник за последние три года владения, пользования и распоряжения земельным участком не привел его в надлежащий вид, не начал эксплуатировать в соответствии с категорией земель, при этом, не нанося ущерб земле, как «природному ресурсу». Действия по изъятию земельного участка производятся на основании судебного акта об изъятии. Прекращение права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения путем аннулирования является санкцией за земельное правонарушение. Здесь нормы права направлены не на регулирование общественных отношений, а именно на защиту ценных объектов гражданских прав.

Отчуждение земельных участков органами государственной власти или органами местного самоуправления для строительства или реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения – еще одно принудительное основание прекращения права собственности на землю. При этом, изъятие для указанных целей осуществляется только на основании утвержденных документов территориального планирования.

Механизм изъятия земельного участка предусматривает, что если собственник не согласен с изъятием, то оно производится в судебном порядке, поскольку конституционные положения предусматривают, что никто не может быть лишен права, не иначе как на основании судебного решения.

2.3 Государственная регистрация права собственности на землю

Чтобы стать собственником земли, недостаточно отделить ее от других участков и построить на ней дом. Прежде всего, необходимо получить официальные документы, подтверждающие право собственности на приобретенную землю. Без этого документа любые действия с землей считаются незаконными.

Регистрация права собственности - это законодательно установленная процедура, которая официально предоставляет будущему владельцу земли три основных права: право владения, пользования и распоряжения землей.

Единственным удостоверением права собственности на земельный участок является государственная регистрация права в едином государственном реестре недвижимости.

Государственная регистрация права собственности на земельный участок обязательная и четко регламентированная процедура, результатом которой является внесение сведений об объекте недвижимости, в данном случае, земельном участке, в Единый государственный реестр недвижимости, после постановки земельного участка на кадастровый учет. Данная процедура осуществляется специально уполномоченным государственным органом, полномочия которого определены в ст. 3 вышеуказанного Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [36]

«Согласно статье 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется

исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 ЗК РФ. Если иное не установлено статьей 39.20 ЗК или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39.20 ЗК)» [44].

Государственная регистрация права, как и государственный кадастровый учет, осуществляются органом исполнительной власти – Росреестром в заявительном порядке, на основании поступивших от заявителя документов - оснований. Документами – основаниями для целей постановки на кадастровый учет земельного участка и регистрации прав на него выступают указанные в части 2 статьи 14 Закона о недвижимости документы [36].

«Таковыми документами являются:

- акты органов публичной власти и судов, устанавливающие возникновение, наличие, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством» [36]

«Перечень лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, сроки осуществления учетно-регистрационных действий, порядок представления соответствующего заявления и прилагаемых к нему документов, а также требования к таким документам установлены статьями 15, 16, 18, 21 Закона о недвижимости соответственно» [44]. В целях государственной регистрации права на земельный участок лицу, указанному в названных статьях, необходимо обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации права, приложив документ – основание и

оплатив государственную пошлину в размере, установленном пунктом 1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ.

Размер государственной пошлины для физических лиц, на дату написания настоящей работы составляет по общему правилу – 2 000,00 рублей, для организаций 22 000,00 рублей, за регистрацию сельхоз земель для физических лиц – 350,00 рублей, для юридических лиц – 1 000,00 рублей.

Документы для государственной регистрации недвижимости подаются как лично, путем обращения в органы Росреестра либо в Многофункциональные центры, так и через своего представителя, на основании доверенности. К личному обращению приравнивается направление заявления и приложенных документов посредством портала Государственных услуг.

Сроки государственной регистрации, согласно Закона о регистрации составляют от 7 (семи) до 9 (девяти) дней в зависимости от способа обращения и могут быть приостановлены на период устранения выявленных Росреестром документальных нарушений, или в иных случаях, установленных законодательством.

Таким образом, право собственности на земельный участок возникает из договора или акта органа публичной власти, подлежит обязательной государственной регистрации в органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации, при этом только сведения о государственной регистрации (Выписка из ЕГРН) является единственным доказательством существования права собственности на участок.

3 Другие вещные права на землю

3.1 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

Данный институт земельного законодательства пришел к нам из советского права, он был заимствован и в современное земельное и гражданское право.

Четкой формулировке в законодательстве не закреплено, но обращаясь к нормам Земельного кодекса можно дать следующее понятие: пожизненное наследуемое владение - это вещное право граждан, которое подразумевает владение и пользование земельным участком без права распоряжения им. Фактически данное положение, закреплённое в современном праве, «явилось дальнейшим развитием традиционного русского и советского права времён перестройки и оформления аналога частной собственности, в том числе на землю» [2, с.154].

В соответствии со ст. 265 ГК РФ Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Участки на данном праве выдавались до 30 октября 2001 года.

По действующему ЗК РФ, сейчас земля на таком праве не предоставляется. Земля на праве пожизненного наследуемого владения выдавалась как правило для ведения подсобного хозяйства в дачных кооперативах, реже для индивидуального жилищного строительства.

Основанием для получения земли являлся акт государственного органа или органа местного самоуправления. Земля передавалась на безвозмездной основе.

Необходимо отметить и тот факт, что какое либо отчуждение земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения законодателем не предусмотрено. Смена правообладателя могла произойти

только в случае изъятия земли уполномоченным органом, либо в результате наследования.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком может быть прекращено государственными или муниципальными органами принудительно в случае использования земельного участка с нарушением требований законодательства, нарушением целевого использования земли, неиспользование земельного участка и при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Так же участок может быть изъят за причинение вреда окружающей среде, за «противоправное деяние, нарушающее природоохранное законодательство и причиняющее вред окружающей природной среде и здоровью человека» [13, с.43].

Основанием для принудительного прекращения права пожизненного наследуемого владения будет являться судебное решение об изъятии земельного участка.

Собственнику земельного участка, то есть правообладателю, предоставляется право на возведение на территории земельного участка различных строений с последующим оформлением их в собственность [42, с.51].

Оформить бесплатно в собственность участок, предоставленный на праве пожизненного наследуемого владения можно, если земельный участок относится к категории земель Земли населенных пунктов, и на данном земельном участке имеется постройка (к примеру дачный домик).

Согласно ст. 3 закона о введении в действие ЗК РФ право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется; права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (ч. 1) [39].

Если гражданин воспользовался своим правом на «переоформление в собственность» принадлежавшего ему права пожизненного наследуемого владения, с момента государственной регистрации права собственности гражданина на такой земельный участок право пожизненного наследуемого владения прекращается вследствие того, что по общему правилу никому не может принадлежать ограниченное вещное право на свою собственную вещь.

Поскольку оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, каким-либо сроком не ограничивается (ч. 3 ст. 3 Вводного закона), можно предположить, что пожизненное наследуемое владение еще долго будет существовать в российском праве. Да и на практике не так-то просто оформить земельный участок на пожизненное наследуемое владение в собственность.

Для получения земельного участка в собственность нужно предъявить документ, подтверждающий право пожизненного наследуемого владения. Это может быть свидетельство о праве на этот участок, или акт местных властей, подтверждающий выделение земельного участка гражданину на этом праве и кадастровый паспорт с выполненным межеванием и определением границ. Учёт участка можно сделать и без межевания, но это сильно затруднит пользование в будущем, например, продать участок без межевания очень сложно, а также при наследовании нотариус потребует кадастровый паспорт.

Документы, которые собрали, нужно передать в Росреестр или подать оформленный пакет через МФЦ, заплатив госпошлину. В определенные сроки нужно получить выписку из ЕГРН, подтверждающую право собственности. Безвозмездно можно оформить участок на праве пожизненного наследуемого владения, находящийся на землях населенных пунктов тем, кто получил в наследство этот участок, или тем, у кого есть зарегистрированные строения в пределах этого участка. То есть, если строения нет, то этот участок придется либо покупать у государства за сумму не более 15% от кадастровой стоимости, либо оформлять на него аренду.

Таким образом, стоит позаботиться о том, чтобы переоформить право пожизненного наследуемого владения на право собственности и зарегистрировать данное право на земельный участок, пока государство не отобрало такую возможность, оставив лишь вариант аренды.

3.2 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

Граждане не могут распоряжаться земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такие участки передаются в бессрочное пользование только лишь:

- казённым предприятиям;
- государственным и муниципальным учреждениям;
- центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий;
- органам государственной власти;
- органам местного самоуправления.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа.

По ЗК РФ физическое лицо не имеет права постоянного пользования участками земли, так на практике существует ряд проблем, которые подлежат решению.

Использование участков земли без определения конкретных сроков указанного процесса, основной целью которого является получение ее полезных качеств в соответствии с прямым назначением земельного участка называют правом бессрочного пользования. Основные отличия данного вида пользования от временного – способ оплаты и срок действия. При наличии

земельного участка в бессрочном пользовании лицу необходимо учитывать и соблюдать регулируемые законом пределы.

Право постоянного пользования на участок земли, в соответствии с нормами Земельного кодекса, могут получить определенные лица. Перечень данных лиц представлен выше, он является исчерпывающим. Для того, чтобы один из таких субъектов смог получить участок, необходимо особое разрешение. [21, с.3].

Обязательность наличия такого разрешения подтверждается положениями ГК РФ, подчеркивающего невозможность получения участка в его отсутствие.

На основании этого, в конкретных нормативных актах следует отдельно выделять роль такого органа исполнительной власти, как Федеральное агентство по управлению государственным имуществом или Росимущество, которое: - предоставляет земельные участки казенному предприятию, органу государственной власти, учреждениям; - предоставляет земли, где есть объекты недвижимости, которые являются государственной собственностью.

Для того, чтобы иметь возможность в любой момент распорядиться участком по своему усмотрению: сдать в аренду, обменять либо продать, собственник должен иметь при себе необходимые документы, подтверждающие наличие такого права. Участок земли по завещанию можно оформить на другого человека. Но при наличии права пользования бессрочного и срочного характера такая возможность отсутствует.

Лучшим выходом, который позволит избежать возможных сложностей, будет оформление права собственности на земельный участок.

Если лицо владеет участком по праву постоянного пользования, право собственности будет оформляться по упрощённой схеме в соответствии со следующим алгоритмом:

- предоставление подготовленного заранее документа – прошения, содержащего соответствующий запрос, в адрес местной администрации;
- ожидание разрешения о смене правового статуса;

- регистрация новых прав в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

В случае положительного решения по поводу изменения права указанное изменение заносится в Росреестр, а также составляется договор купли-продажи, свидетельствующий о переоформлении. В случае отказа в изменении правового статуса, лицо вправе решить вопрос в судебном порядке [3, с.139].

Законом также названы случаи прекращения права постоянного пользования участком земли:

а) сторона самостоятельно, по своему желанию отказывается от данного права,

б) «при использовании участка с нарушениями установленного российского законодательства:

1) использование участка не по его целевому назначению или такими способами, что свойства плодородного слоя почвы снижаются,

2) порча земель,

3) невыполнение возложенных обязанностей по своевременной рекультивации земель, а также прочих обязательных действий, направленных на сохранение и охрану почв; право; аграрное право,

4) невыполнение возложенных обязанностей по возвращению землям состояния, пригодного для целевого использования,

5) неиспользование участка сроком более трех лет» [15, с.192].

в) изъятие земли, чтобы удовлетворить государственные нужды, а также потребности субъектов государства и органов местного самоуправления. Только по вышеперечисленному перечню оснований возможно прекращение права бессрочного пользования.

Право постоянного пользования заканчивается исключительно по представленным выше основаниям. Вместе с тем, могут быть определены и

другие основания для указанной процедуры, исходя из нормативных актов регионального либо федерального уровня.

Земельным законодательством определены понятие, наполнение, оценка пользования участком земли. Только муниципальная или государственная собственность могут выступать объектом такого права. Право бессрочного пользования сохраняется даже тогда, когда оно было получено еще до внесения изменений в Земельный кодекс РФ. Исследуемое право подлежит обязательной государственной регистрации в органе, ведающем сделками с недвижимым имуществом. Указанная основа жизни общества нуждается в правовой защите, а потому существует ряд ограничений в отношении права постоянного пользования.

В широком смысле необходимость защиты земли включает следующие компоненты:

- использование земель исключительно по прямому назначению;
- соблюдение санитарно-гигиенических, экологических и иных требований российского законодательства;
- отказ от использования способов, которые могут ухудшить состояние земли;
- исправление и предотвращение правонарушений в отношении земельных участков

3.3 Право ограниченного пользования чужим земельным участком

В советский период в виду нахождения земли в исключительной собственности государства, такое правовое регулирование не требовалось, однако с 90-х годов XX столетия все изменилось в связи с проведением экономических реформ.

В настоящее время законодательство Российской Федерации характеризуется многообразием видов прав на земельные участки, что, в свою очередь, определено историческим развитием государства.

На основании ст. 23 ЗК РФ право ограниченного пользования чужим земельным участком трактуется как сервитут. Согласно ст. 274 ГК РФ сервитутом принято называть право лица или круга лиц, на ограниченное пользование чужим участком земли [6].

На первом этапе принимаются соответствующие документы под подпись, а также проводится первичная проверка правильности заполнения данных.

Второй этап включает в себя детальное изучение всех представленных документов на предмет правомерности совершения сделки, а также исключения момента оспаривания подписанного соглашения.

Третьим этапом вносятся соответствующие изменения в данные, хранящиеся в Едином государственном реестре прав, а на правоустанавливающих документах ставится соответствующая отметка о внесённых изменениях.

На финальном этапе регистрации сервитута как права обременения на недвижимость выдаётся свидетельство государственного образца, подтверждающее законность подписанного соглашения [5].

Лица, принявшие участие в процессе установления сервитута, либо лицо, в чью пользу судом был установлен сервитут, имеют право подать заявку на регистрацию сервитута, предоставив при этом все необходимые документы в электронном виде.

В случаях, когда сервитут устанавливается лишь на определённую долю участка, заинтересованное лицо обязано приложить межевой план участка. При выполнении данного условия, будет осуществлена государственная регистрация сервитута совместно с постановкой части указанного земельного участка на государственный кадастровый учёт.

На завершающем этапе регистрации сервитута как вещного права заявителю выдаётся выписка из ЕГРН, в содержании которой указываются сведения о сервитуте.

По истечении срока, на который был установлен сервитут данные о нем должны быть исключены из реестра границ ЕГРН. Существует правило, согласно которому публичный сервитут может быть досрочно завершён:

- уполномоченным органом, путём принятия надлежащего акта;
- непосредственно судом, при опротестовании решения, или же отсутствии каких-либо действий со стороны выше указанного, уполномоченного органа [9];

Согласно ст. 48 Земельного кодекса РФ лицо, обладающее правом на сервитут, может запросить требование о прекращении действия публичного сервитута в установленном судебном порядке.

Условия прекращения действия сервитута:

- окончание периода действия сервитута;
- участники соглашения о сервитуте приняли решение о прекращении его действия и составили соответствующее соглашение;
- пропали основания, на которых был установлен сервитут;
- участок, подвергшийся обременению, не может быть использован по его целевому назначению, из-за сервитута.

Процесс реализации правоотношений, связанных с ограниченным использованием земельным участком, обеспечивает баланс интересов сторон, но возникают сложности в правовом основании его возникновения что приводит к множеству судебных споров.

Виды сервитутов:

- публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения муниципальных или государственных нужд, а также для удовлетворения потребностей народонаселения без факта изъятия земельных участков.

- частный сервитут применяется в случаях, когда решается вопрос об индивидуальном доступе к жилищу, при этом проход или проезд к земельному участку может быть осуществлён только через земельный участок соседа.

Установления сервитута возможно как по взаимному соглашению сторон, так и по судебному решению, в случае, когда собственник соседнего земельного участка отказывается заключать соглашение.

В случаях, когда собственник земельного участка принимает решение о согласии на установление сервитута, для установления сервитута необходимо указать:

- кадастровый номер участка земли, в отношении которого собственник планирует установить сервитут;
- непосредственно сведения, о сторонах соглашения;
- причины и основания установления сервитута;
- если сервитут не является бессрочным, то так же указываются сроки его действия;
- если сервитут устанавливается на коммерческой основе, то также указывается его стоимость;
- права и обязанности соглашающихся сторон;
- обязательство после прекращения сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего использования.

На основании ГК РФ и ЗК РФ факт установления сервитута по отношению к земельным участкам должен быть зарегистрирован специально уполномоченными органами, так как является одним из вариантов вещных прав, означающих использование участка для улучшения положения других участков, находящихся по соседству [18, с.608].

Можно выделить несколько общих черт, присущих и публичному сервитуту и частному сервитуту:

- срочные и постоянные сервитуты (п. 4 ст. 23 ЗК РФ).
- принцип наименьшего обременения служащего участка (п. 5 ст. 23 ЗК РФ).
- подлежат государственной регистрации (п. 9 ст.23 ЗК РФ, п. 3 ст. 274 ГК РФ, п. 6 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

- возможность получения соразмерной платы (п. 6 ст. 23 ЗК РФ, п. 5 ст. 274 ГК РФ).

Также специалисты выделяют и их некоторые отличия:

- круг лиц, в интересах которых устанавливаются сервитуты.
 - основания установления сервитутов (п.1,2 ст. 23 ЗК РФ, п. 3 ст. 274 ГК РФ).
 - основания прекращения сервитутов (ст. 48 ЗК РФ, ст. 276 ГК РФ).
 - цели установления сервитутов (п. 3 ст. 23 ЗК РФ, абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ).
- Если сервитут, правовое регулирование которого регламентировано Гражданским кодексом РФ, устанавливается соглашением между собственником служащего земельного участка и иным конкретным лицом (например, собственником соседнего или иного земельного участка, лицом, которому земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования), то публичный сервитут не отличается подобной конкретизацией лиц, в пользу которых может быть установлен сервитут.

Например, судья Верховного Суда Российской Федерации согласился с доводами нижестоящих судов и отказал в передаче кассационной жалобы, поскольку счел недоказанным тот факт, что установление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения [43].

Получается, при установлении публичного сервитута определяющую роль имеют интересы общества и законные интересы лиц. Это вытекает из п. 2 ст. 23 ЗК РФ, где перечислены основания установления публичных сервитутов, а именно, это нормативные правовые акты РФ, субъектов РФ или органа местного самоуправления.

Кроме того, не стоит забывать, что для установления публичного сервитута необходимы результаты общественных слушаний. При этом, для правоприменителей остается не совсем ясным, что из себя представляют

публичные слушания, какова процедура их проведения, и как они соотносятся с публичными слушаниями.

При рассмотрении целей установления публичных сервитутов, представляется возможным выделить из них две группы: первая представляет собой случаи, связанные с необходимостью прохода, проезда, вторая – с осуществлением каких-либо работ. Между тем, формулировка пп. 9 п. 3 ст. 23 ЗК РФ может приводить к расширительному толкованию, что, в свою очередь, приводит к возможности отнесения работ по прокладке (строительству) линейных объектов к целям установления публичных сервитутов, когда они присущи сервитуту, урегулированному гражданским законодательством.

Поскольку публичный сервитут в большинстве случаев ведет к ограничению прав собственника, п. 7 ст. 23 ЗК РФ предусматривает возможность требования платы в случаях, если установление сервитута влечет существенные затруднения в использовании земельного участка.

«Кроме этого право требовать плату принадлежит собственнику на основании п. 6 ст. 23 ЗК РФ, п. 5 ст. 274 ГК РФ. В первом случае плата представляет собой способ защиты, ранее ст. 7 абз. 1 предусматривала возможность требования изъятия земельного участка в случае невозможности его использования, а также выкупа, возмещения убытков или предоставления равноценного участка. С 1 апреля 2015 г. данное положение утратило силу» [37]. Между тем, плата должна отвечать требованию о соразмерности. Однако, как указано в Письме Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 г. [25], порядок ее определения не установлен.

Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут были признаны недействующими решением Верховного Суда РФ [29]. Определенность в данный вопрос внес Верховный Суд РФ Определением от 11.06.2015 г., где отметил, что плата не определяется размером убытков и не является разницей между стоимостью земельного участка до и после установления сервитута, а должна быть соразмерна материальной выгоде, которую мог бы получить собственник земельного участка без обременения

недвижимости, помимо этого, на размер платы оказывает влияние характер и интенсивность пользования земельным участком сервитуарием, срок и площадь сервитута [23]. Подобной точки зрения придерживается и Президиум ВАС РФ. В своем Постановлении он указывает, что в случае необходимости проезда или прохода допустимо в расходы собственника включать расходы, понесенные им в связи с созданием необходимых условий для реализации сервитуарием своего права, а также затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия и пр. Сервитут, в отличие от публичного сервитута, устанавливается посредством соглашения между сторонами или, при невозможности прийти к согласию, спор рассматривается судом.

Случаи установления сервитутов сформулированы достаточно широко, сам перечень не охватывает все возможные ситуации, но позволяет сторонам самим договориться или же позволяет оставлять этот вопрос на решение суда. Поскольку главное основание - соглашение об установлении сервитута, представляется необходимым дополнить Гражданский кодекс РФ положением, посвященным именно ему, с указанием его существенных условий.

Прекращение сервитута урегулировано ст. 48 ЗК РФ и 276 ГК РФ. Стоит отметить, что в ст. 276 ГК РФ говорится только о собственниках служащих земельных участках, когда в соответствии с земельным законодательством, обременяемый земельный участок может использоваться и на ином праве.

В общем и целом, прекращение сервитута возможно по следующим основаниям: во-первых, минование его необходимости, во-вторых, невозможность лица, на каком-либо праве владеющим, пользующимся служащим земельным участком, использовать его в соответствии с целевым назначением. При этом, в случае отпадения оснований установления сервитута, в суд с требованием о его прекращении может обратиться, как собственник господствующего служащего участка, так и сервитуарий. А для

прекращения публичного сервитута необходим акт соответствующего органа, ранее его установившего (п.2 ст. 23 ЗК РФ).

Однако, как и в любой другой системе, у данного права существует свой ряд недостатков, которые наше правительство стремится решить путём введения новых законов и поправок в законодательство.

В Земельном Кодексе РФ в статье 39.26 расписан порядок установления сервитута, а также определение границ его действия. Зона действия обременения определяются топографо-геодезической работой. Федеральным законом также уточняются особенности установления публичного сервитута для целей реконструкции инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В законодательство внесены изменения, совершенствующие правовое регулирование в сфере земельных и других отношений, которые касаются порядка установления публичного сервитута. Федеральным законом от 14.07.2022 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [35] модернизируется правовое регулирование в сфере земельных и других отношений, касающихся порядка установления публичного сервитута в целях строительства, реконструкции, эксплуатации и капитального ремонта линейных объектов системы газоснабжения и иных инженерных сооружений.

Предусматривается расширение перечня организаций, которые вправе обратиться в уполномоченные органы на основании ходатайства об установлении публичного сервитута. При этом законодательством уточнено содержание этого ходатайства и сроки принятия решения об установлении или об отказе в установлении публичного сервитута. Регламентируется установление границы публичного сервитута, а также урегулированы иные вопросы, связанные с порядком установления публичного сервитута [30].

В 2022 и 2023 году, произошли изменения в ФЗ от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской

Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [38]. Теперь в законодательстве указаны случаи и особенности установления публичного сервитута в отношении земельных участков, которые находятся в границах полос отвода автомобильных дорог. В свою очередь определение полос отвода автомобильных дорог происходит с учётом установленных градостроительных норм планировки территории в отношении отвода земель для размещения указанных объектов.

Таким образом, современное общество постоянно прогрессирует и, в связи с этим, всё больше признаётся право частной собственности на землю, соответственно происходит интенсивное вовлечение земельных участков в гражданский оборот. Эти факторы создают благоприятные условия для развития системы земельных сервитутов.

Активная градостроительная деятельность способствует увеличению различных споров, связанных с установлением и определением границ земельных сервитутов. У собственников земельных участков, приобретенных под застройку, возникают проблемы с обременением их участков из-за дорог общего пользования, а также городских инженерных коммуникаций. В результате пользование земельным участком для гражданина становится ограниченным в пределах, установленных по соглашению с собственником соседнего участка.

Несмотря на некоторые недостатки правового регулирования земельных сервитутов, такие как, например, отсутствие законодательного определения сервитута, отсутствие должного перечня оснований прекращения сервитута и др., рассматриваемые изменения российского законодательства в сфере земельных сервитутов имеют важное значение для развития земельных отношений, а также свидетельствуют о том, что ограниченное вещное сервитутное право ждет большое будущее в Российской Федерации.

3.4 Аренда земельных участков

Аренда земли - одна из основных и наиболее распространенных форм владения и пользования земельными участками, позволяющая землевладельцу наиболее эффективно распоряжаться землей, не отчуждая ее. При этом, земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, как правило, передаются частным лицам только на праве аренды, которое в последующем, при соблюдении определенных законодательством условий, может «трансформироваться» в право собственности на земельный участок.

Следует отметить, что аренда земли регулируется как гражданским законодательством, в частности главой 34 Гражданского кодекса РФ, так и нормами статьи 22 Земельного кодекса, которое имеют приоритет перед общими нормами гражданского законодательства.

Система аренды земли является одной из самых сложных систем. С юридической точки зрения существует два вида прав: вещные права, регулируемые законом, и обязательственные права, регулируемые договором аренды [1, с 120]. В науке нет единообразного подхода к отнесению права аренды земельного участка к вещным или обязательственным правам. «Под вещным правом ученые определяют «предусмотренное законодательством право, закрепляющее непосредственную связь управомоченного лица с вещью (с материальным объектом внешнего мира), пользующееся абсолютной защитой и содержащее возможность воздействия на вещь посредством установленных в законе правомочий» [20]. Согласно п. 1 ст.216 Гражданского кодекса РФ среди поименованного перечня вещных прав, право аренды отсутствует, при этом, правила защиты вещного права, определенные в статье 305 Гражданского кодекса РФ, не могут применяться к защите прав арендатора по договору аренды, о чем существует достаточно определенная судебная практика. Так, в определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.03.2011г. № ВАС-2746/11 по делу № А21-14821/2009 сделан вывод о том, что «у арендатора имущества не возникает на него вещных прав». Отнесение

права аренды земельного участка к тому или иному виду прав (обязательственное или вещное) в целях заключения и исполнения договора аренды между арендатором и арендодателем не имеет большого значения, вместе с тем, значение такое отнесение как раз имеет значение для целей выбора способа защиты и требований искового заявления.

По договору аренды земельного участка, собственник земельного участка, именуемый арендодатель обязуется за плату предоставить во временное владение и пользование земельный участок третьему лицу – арендатору. Применительно к абзацу 2 пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса, существенными условиями договора аренды признаются условия о стоимости аренды (п. 12 ст. 22 Земельного кодекса РФ), о предмете договора аренды, а также иные условия, если они предусмотрены нормами действующего законодательства в той или иной области. Предметом договора аренды является земельный участок, являющийся частью земной поверхности и обладающий обособленными идентифицируемыми характеристиками. Земельный участок должен быть правильно идентифицирован, официально определены его площадь, целевое назначение, местоположение границ и разрешенное использование, присвоен кадастровый номер, определена кадастровая стоимость в результате кадастрового учета и государственной регистрации прав. Стоимость аренды, или как правило, размер арендной платы, определяется сторонами договора аренды, вместе с тем, размер арендной платы по договорам аренды государственной или муниципальной земли, определяется исходя из положений статьи 39.7 Земельного кодекса РФ с учетом «Основных принципов определения размера арендной платы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009г. № 582. Иные существенные условия договоров аренды земельных участков определяются законодательством РФ в зависимости от вида земельного участка, разрешенного использования такого участка и прочее, к примеру, п. 4 ст. 14.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской

Федерации» определено существенное условие договора аренды земельного участка, занятого объектом культурного наследия, в проведении работ арендатором по сохранению такого объекта культурного наследия. Срок договора аренды земельного участка, по общему правилу, не является существенным условием такого договора, однако законодательством может быть установлен предельный срок аренды того или иного земельного участка. Определение срока договора аренды служит лишь для того, чтобы соблюсти правила, установленные законодательством в области государственной регистрации прав на земельные участки, так, в случае заключения договора аренды с юридическим лицом на стороне арендатора сроком 1 год и более, такой договор аренды подлежит государственной регистрации в Росреестре, при этом, если срок аренды четко не определен, такой договор государственной регистрации не подлежит.

«Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» [7]. При использовании земельного участка на праве аренды, арендатор должен соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, санитарные нормы, использовать земельный участок в строгом соответствии с его целевым назначением, то есть все те же требования, что предъявляются и собственнику земельного участка. Арендатор может произвести неотделимые улучшения земельного участка только с согласия его собственника – арендодателя. Законодательство не содержит четкого определения неотделимых улучшений земельного участка, однако под ними понимаются такие улучшения, которые неотделимы без вреда земельному участку. Такими улучшениями могут быть возведенное капитальное строение, посадка деревьев, при этом, как указано выше, на них должно быть заблаговременно получено разрешение собственника и они не должны нарушать правила о целевом назначении земельных участков, в противном случае, арендодатель имеет право обязать арендатора устранить указанные

«улучшения» за собственный счет с приведением земельного участка в первоначальный вид и (или) расторгнуть договор.

Заключение договора аренды земельных участков, не отнесенных к государственной или муниципальной собственности, происходит на основании соглашения сторон, путем составления самого договора. Договор аренды государственной или муниципальной земли заключается по результатам проведенных торгов, если иной способ заключения договора и предоставления земельного участка прямо не установлен законодательными актами, при этом, арендатор, не нарушавший условия договора, имеет приоритетное право на заключение договора аренды того же земельного участка на новый срок.

Изменение и расторжение договора аренды земельного участка осуществляется в соответствии с общими нормами гражданского законодательства с учетом особенностей, определенных Земельным кодексом РФ и федеральными законами, в той или иной степени осуществляющими регулирование вопросов земельных отношений. К примеру, Земельный кодекс в п. 2 ст. 45 устанавливает, что договор аренды расторгается по инициативе арендодателя по решению суда при «использовании земельного участка с нарушением требований законодательства, изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд».

3.5 Безвозмездное пользование земельными участками

Принцип платности предоставления земельных участков как в собственность, так и в ограниченное пользование и владение является основополагающим в земельных отношениях. Вместе с тем, он также имеет и исключения, одним из которых является право безвозмездного срочного пользования земельным участком, установленное Земельным кодексом РФ. Так, статьей 24 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что земельные участки, «находящиеся в государственной или муниципальной

собственности», а также участки, находящиеся в частной собственности, могут предоставляться в безвозмездное пользование третьим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела [12].

Следует отметить, что институт безвозмездного пользования земельным участком в российском праве появился сравнительно недавно, и, как указано выше, представляет собой нетипичный способ предоставления земельного участка в пользование. Правоотношения, связанные с безвозмездным использованием земельного участком, регулируются отдельными положениями главы 34, главой 36 Гражданского кодекса, статьями 24, 39.10, 39.14, 47 Земельного кодекса РФ. Так, согласно статье 689 ГК РФ «по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором» [7]. Существенным условием договора ссуды земельного участка является его предмет – сам земельный участок, обладающий присущими только ему признаками, выделяющими его от других земельных участков. При этом, срок предоставления земельного участка не определен в качестве существенного условия. Указанное обусловлено тем, что в безвозмездное пользование могут передаваться земельные участки, находящиеся в частной собственности на любой срок, да и конструкция наименования института безвозмездного пользования земельным участком не содержит указание на срочность такого договора. Однако такое положение дел было не всегда. До 01.03.2015г. земельные участки могли быть переданы в безвозмездное срочное пользование, после же этой даты вступали в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно пункту 18 статьи 34 которого «земельные участки, предоставленные до 01.03.2015г. в безвозмездное срочное пользование, считаются предоставленными в

безвозмездное пользование». Тем не менее, предельный срок определен как существенное условие для договоров предоставления в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в собственности органов публичной власти.

Следуя логике федерального законодателя, право безвозмездного пользования земельным участком отнесено к обязательственным правоотношениям, объектом которых является не сама вещь, а совокупность действий/бездействия обязанного лица. Это следует из того, что данное право не поименовано в статье 216 ГК РФ в качестве вещного, ему присущи признаки договора аренды, и самое главное, право безвозмездного пользования не является абсолютным над вещью. Вместе с тем, ссудополучатель имеет возможность защиты своего права способами, предусмотренными статьей 305 ГК РФ, т.е. вещно-правовыми способами защиты права. К правоотношениям безвозмездного пользования земельным участком применяются правила следования, т.е. при смене собственника земельного участка, договор безвозмездного пользования не прекращает свое действие. Таким образом, существует точка зрения, что право безвозмездного пользования является вещным.

Основаниями возникновения права безвозмездного пользования земельным участком всегда выступает договор, при этом их можно разделить на две группы. Первая группа договоров безвозмездного пользования земельным участком – это договора предоставления земельных участков, находящихся в частной собственности, т.е. у физических или юридических лиц. Вторая группа – предоставление публичных земельных участков. Первая группа договоров регулируется преимущественно нормами гражданского законодательства, вторая же, по мимо гражданского законодательства, должна отвечать императивным нормам статьи 39.10, 39,14 Земельного кодекса, которые регламентируют порядок и основания, а также определяют сторон и сроки указанных правоотношений. Что касается первой группы, то условия договора безвозмездного пользования определяются сторонами договора и

исключительно их волей, с учетом особенностей, присущих такому объекту права как земельный участок. А вот особенности заключения договора безвозмездного пользования публичным земельным участком заслуживают внимания.

Указанный в статье 39.10 Земельного кодекса перечень оснований предоставления публичных земельных участков в безвозмездное пользование является исчерпывающим и не подлежащим расширительному толкованию. Ей же установлены правила предоставления в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, к ним относятся: предоставление права в целях поддержки определенных субъектов и создания условий для развития тех или иных отраслей экономики; предоставление права безвозмездного пользования работникам отдельных организаций хозяйственного комплекса или бюджетных учреждений на период руководства государственными заповедниками и национальными парками и поддержания трудовых отношений с этими организациями. Период, на который работникам указанных организаций предоставляется право безвозмездного пользования, определяется сроком трудового договора и не может превышать его. Перечень лиц, имеющих право на получение публичных земельных участков в безвозмездное пользование, определен в пункте 2 статьи 39.10 ЗК РФ который также является исчерпывающим. К таким лицам относятся в частности, лица, указанные в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ (органы публичной власти, государственные и муниципальные учреждения, казенные предприятия и центры исторического наследия президентов РФ); работники организаций, в случаях, указанных в п. 2 ст. 24 ЗК РФ (служебные наделы); религиозные организации, в целях и на условиях, определенных названной статьей; лица, с которыми в соответствии с названными в указанной статье Федеральными законами заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости; иные граждане и юридические лица в целях и на условиях, определенных указанной статьей; лица, относящиеся к коренным

малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока; публично-правовые компании созданные в соответствии с федеральными законами и в случаях, определенных настоящей статьей. Права и обязанности лиц, имеющих право безвозмездного пользования земельным участком, в соответствии со статьей 41 Земельного кодекса РФ, аналогичны правам и обязанностям, определенным гражданским и земельным законодательством для собственников земельных участков. Отличительной особенностью права безвозмездного пользования земельным участком является то, что пользование осуществляется в целях извлечения полезных свойств земельных участков. В связи с этим, правом безвозмездного пользования обладают, в том числе, садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, созданные с целью объединения землепользователей, использующих земельные участки для ведения дачного подсобного хозяйства для собственных нужд.

Отдельно остановимся на рассмотрении такого основания предоставления земельного участка, как служебный надел. «Служебные наделы предоставляются в безвозмездное пользование работникам организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками» [1, с. 130]. Право на служебный надел прекращается при прекращении трудовых отношений, за исключением выхода работника на пенсию по старости или инвалидности; на срок прохождения службы в ВС РФ или срок прохождения альтернативной службы – за членом его семьи; за одним из членов семьи работника, погибшего при исполнении служебных обязанностей.

В связи с тем, что законодательством Российской Федерации установлены требования по выполнению работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, в части обязанности

застройщика иметь на праве собственности или ином законном праве земельный участок, на котором производится указанные виды работ, то законодатель предусмотрел возможность предоставления застройщику в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» возможность заключения договора на предоставление земельного участка в безвозмездное пользование на срок, определенный договором на строительство, реконструкцию объекта муниципальной или государственной собственности.

Предоставление публичных земельных участков организациям, занимающимся строительством для обеспечения граждан жильем по государственным программам, а также иным застройщикам, подпадает под регулирование нормами статьи 39.10 Земельного кодекса. При этом, казалось бы, ссудополучатель должен вернуть вещь в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом нормального износа, а в случае проведения строительства или реконструкции свойства земельного участка будут изменены, то в данном случае действуют нормы, относящиеся к арендным правоотношениям, регулирующим предоставления земельного участка в аренду под строительство. Если ссудополучателем получен земельный участок для целей возведения объекта недвижимости на нем, например, для самого ссудодателя, и получено соответствующее разрешение на строительство, то земельный участок возвращается ссудодателю с построенным на нем объектом недвижимости.

Публичные земельные участки могут быть предоставлены на безвозмездной основе садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам на срок не более пяти лет. Их предоставление обусловлено необходимостью регистрации садоводческих и огороднических товариществ, межевания, проектирования территории земельных участков и передачи их членам таких товариществ.

В настоящее время в Российской Федерации безвозмездное пользование земельными участками получило большее распространение в связи с необходимостью государственного контроля внутренней миграции населения и оттока жителей с отдаленных пограничных территорий.

Ярким примером предоставления гражданам земельных участков в безвозмездное пользование является программа Дальневосточный гектар, призванная решить проблему оттока населения с Дальневосточного региона, увеличению стабильности сельскохозяйственной отрасли страны и туристической привлекательности, увеличения финансово-экономической стабильности регионов.

Таким образом, права собственности, законодательством предусмотрена возможность ограниченного владения и пользования земельными участками. К таким правам относятся пожизненное наследуемое владение земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право ограниченного пользования чужим земельным участком, аренда и безвозмездное пользование. В соответствии с гражданским законодательством РФ, пожизненное наследуемое владение земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право ограниченного пользования чужим земельным участком отнесены к другим вещным правам на земельные участки.

Заключение

В заключении, следует отметить, что понятие собственность – это одна из основ жизнедеятельности общества, во многом определяющая возможности его социального, правового и экономического развития. «Собственность - всеобъемлющее, исключительное, абсолютное обладание вещами, иными благами, выражающее через соответствующие субъективные права прямую связь с вещью или иным благом» [1]. В то же время, правовое регулирование правоотношений собственности на землю имеет ряд специфических особенностей, присущих только ему в силу особого статуса его объекта.

Земля, как объект гражданских прав выступает в гражданском обороте в виде выделенных и поставленных на кадастровый учет, в соответствии с нормами действующего законодательства, земельных участков, права на которые подлежат обязательной государственной регистрации. Сведения в отношении каждого земельного участка, находящегося в собственности или на ином вещном праве, его индивидуализирующие признаки, права и ограничения (обременения) содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Регулирование правоотношений, связанных с осуществлением прав в отношении земельных участков регулируются как нормами Гражданского кодекса, так и нормами Земельного кодекса РФ, а также, от части, нормами Градостроительного кодекса. Правоотношения, связанные с землей, как природным объектом и ресурсом полностью подчинены нормам земельного законодательства. Земля, а соответственно и земельные участки, признана Конституцией России как основа жизни и деятельности людей, в связи с чем, принципы земельного законодательства базируются на необходимости ее охраны, как части окружающей среды. Земля чрезвычайно хрупкий ресурс, требующий бережного его использования, в связи с чем, права на земельные участки реализуются в строгом соответствии с земельным законодательством, не допускающим халатного отношения к земельному участку и смежным территориям.

В Российской Федерации равным образом гарантируются, признаются и охраняются частная, государственная и муниципальные формы собственности [16]. Указанное также относится и к земельным участкам, которые, соответственно, могут находиться как в частной, так и в публичной (государственной или муниципальной) собственности.

В Российской Федерации действует принцип платности предоставления земельных участков как в собственность, так и в ограниченное пользование и владение, но и он имеет свои исключения, позволяющие приобретать права на земельные участки на безвозмездной основе.

Право собственности на землю возникает из гражданско-правовых сделок и актов органов публичной власти. Возникновение права собственности на земельный участок путем заключения гражданско-правовой сделки регулируется нормами глав 5.1-5.7 Земельного кодекса и нормами общей и особенной частей Гражданского кодекса. Особенностью предоставления публичных земельных участков в частную собственность на основании сделки, является заключение сделки путем проведения торгов в виде аукциона, в целях определения на основе конкурентной борьбы рыночной стоимости отчуждаемого земельного участка.

Что касается прекращения права собственности на землю, то оно может носить как добровольный, так и принудительный характер. При добровольном способе прекращения прав на землю, собственник земельного участка может совершить отчуждение участка способами, не противоречащими законодательству, а также может отказаться от права собственности на него, путем обращения с указанным заявлением в органы публичной власти. Что же касается принудительного прекращения права собственности на земельный участок, то в данном случае имеет место быть акт органа государственной власти, судебный акт, который устанавливает существенные нарушения в пользовании земельным участком и лишает недобросовестного собственника права на этот земельный участок, либо осуществляется изъятие земельного

участка для государственных или муниципальных нужд с последующей материальной компенсацией.

Помимо права собственности, законодательством предусмотрена возможность ограниченного владения и пользования земельными участками. К таким правам относятся пожизненное наследуемое владение земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право ограниченного пользования чужим земельным участком, аренда и безвозмездное пользование. В соответствии с гражданским законодательством РФ, пожизненное наследуемое владение земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право ограниченного пользования чужим земельным участком отнесены к другим вещным правам на земельные участки.

Подводя итог данной работы, необходимо отметить, что в России недостаточно развито правовое регулирование земельных отношений и, соответственно, прав на земельные участки. Законодательное регулирование отношений собственности и иных прав на земельные участки базируется на большом количестве норм, которые содержатся в гражданском и земельном законодательстве. Такое положение вещей связано прежде всего с преемственностью Российской Федерацией особенностей правового регулирования земельных отношений Советской России. Относительно урегулированный оборот земельных участков нуждается в совершенствовании, так, например, четко сформулированные положения Земельного кодекса о необходимости использования земель в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием на практике вызывает множество вопросов. Во-первых, в отношении большого количества земель не разработан механизм их целевого и разрешенного использования, что, соответственно, дает возможности правообладателю земельного участка использовать его по своему усмотрению, а органам публичной власти предъявлять необоснованные требования к правообладателю. Во-вторых, практике известно не мало случаев, когда органы публичной власти в

относительно одностороннем порядке изменяют целевое назначение территории и ее разрешенное пользование. Происходит это с помощью механизмов зонирования и актов планирования территорий, оспорить которые не представляется возможным. В пределах таких территорий находятся земельные участки, имеющие правообладателей, к которым в последствии предъявляются требования о приведении земельных участков в надлежащий, для такой категории земель, вид. В-третьих, публичная власть ограничена в правовых основаниях по осуществлению надзора за использованием земельных участков, целевое назначение и разрешенное использование на которых четко не установлено, что приводит к злоупотреблениям со стороны правообладателей этих участков.

Развитие различных правоотношений по поводу земельных участков в России требует и развития иных вещных прав, помимо права собственности, на земельные участки. По сути, существующие ограниченные вещные права на земельные участки представляют собой продолжение института права пользования земельными участками (бессрочное, пожизненное наследуемое владение), которое являлось в Советской России вторым после права государственной собственности на землю. При этом, сегодня получить земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения земельным участком не представляется возможным, это право существует постольку, поскольку во владении граждан остались такие земельные участки, предоставленные им в советский период, и распоряжаться ими землепользователи не могут. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставляется только лицам, указанным в п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, иным юридическим лицам и гражданам осуществление такого права невозможно.

Таким образом, действующее законодательство не дает в полной мере использовать землю, извлекать ее полезные свойства с соблюдением провозглашенного Конституцией ее особого статуса - основы жизни и деятельности людей.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аблякимова Э. Э, Решитов А. М. Земельное право: учебное пособие / Э. Э. Аблякимова, А. М. Решитов. - Симферополь: ИТ «АРИАЛ», 2020. – 239 с.
2. Асриев С.А. История государственного управления советского периода: 1917-1991 гг / С. А. Асриев, И. Ю. Тимофеева [и др.]. - Смоленск: Универсум, 2017. – С.154-157.
3. Белова С. И. Особенности наследования земельного участка, находящегося на праве постоянного бессрочного пользования / С. И. Белова // Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения: сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции, Москва, 30 сентября 2020 года. – Москва: Индивидуальный предприниматель Туголуков Александр Валерьевич, 2020. – С. 139-149.
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // СПС «Консультант Плюс».
5. Государственная регистрация земельного сервитута: необходимые документы и нюансы процедуры: сайт. - URL: <https://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj.html> (Дата обращения 29.08.2023).
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023)// СПС «Консультант Плюс».
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // СПС «Консультант Плюс».
9. Для чего нужно соглашение о сервитуте и как его зарегистрировать?: сайт. - URL:<https://rosreestr.gov.ru/press/archive/vopros->

otvet-dlya-chego-nuzhno-soglashenie-oservitute-i-kak-ego-zaregistrirovat/ (Дата обращения 28.08.2023).

10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // СПС «Консультант Плюс».

11. Закон Красноярского края от 04.12.2008 N 7-2542 (ред. от 22.06.2023) «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» (подписан Губернатором Красноярского края 19.12.2008) // СПС «Консультант Плюс».

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.08.2023) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

13. Иванов, А. М. Особенности применения норм об ответственности за экологические правонарушения / А. М. Иванов, Н. Н. Федоскин, М. В. Ягнешко // E-Scio. - 2021. - № 2(53). - С. 43-47.

14. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // СПС «Консультант Плюс».

15. Ишмухаметова, А. Р. Основания возникновения правоотношений постоянного (бессрочного) пользования земельным участком: элементы юридического состава / А. Р. Ишмухаметова // Актуальные вопросы юриспруденции: сборник статей XIII Международной научно-практической конференции, Пенза, 05 ноября 2022 года. – Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2022. – С. 192-195.

16. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант Плюс».

17. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // СПС «Консультант Плюс».

18. Кочеткова, Ю. И. Сервитут на земельный участок / Ю. И. Кочеткова // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. – 2021. – № 1. – С. 608-610.
19. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // СПС «Консультант Плюс».
20. Мажурин П.В. Аренда земельного участка - вещное право или обязательственное? // Политика, государство и право. 2014. № 9 [Электронный ресурс]. URL: <https://politika.snauka.ru/2014/09/1912>
21. Мезенина, О. Б. Рассуждения о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком / О. Б. Мезенина, Д. А. Лукин // Московский экономический журнал. – 2020. – № 1. – С. 3-9.
22. Мустахимов Н. С., Попрухина Е. А., Право собственности на землю: понятие и формы / Марийский юридический вестник № 1(16)/2016 // <http://vestnik-law.marsu.ru/vestnik-law/view/journal/archive.html?id=5>
23. Нечаев, А. Д. Правовые и организационные аспекты признания права собственности на земельные участки / А. Д. Нечаев, С. Р. Новоселова // Моя профессиональная карьера. – 2023. – Т. 1, № 46. – С. 215-218
24. Определение Верховного Суда РФ от 11.06.2015 по делу № 301-ЭС14-9021, А43-11824/2013 // СПС «Консультант плюс».
25. Пирматова, А. А. Право собственности на земельные участки: понятие и формы / А. А. Пирматова // Аграрное и земельное право. – 2023. – № 1(217). – С. 142-144
26. Письмо Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № Д23-3607 «Об установлении сервитута на земельный участок» // СПС «Консультант плюс».
27. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС «Консультант Плюс».
28. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс».

29. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09 ноября 2020 г. по делу № А13-5244/2019 // СПС «Консультант плюс».

30. Решение Верховного Суда РФ от 18.12.2014 № АКПИ14-1093 // СПС «Консультант плюс».

31. Решение Верховного Суда РФ от 18.12.2014 № АКПИ14-1093 // СПС «Консультант плюс».

32. Скворцова Т.А., Чеботарева Н.А., Лисичкина А.А. Вещно-правовые способы защиты прав предпринимателей // Актуальные научные исследования в современном мире. 2018. № 10-4 (42). - С. 129-135

33. Сухих О. В. Роль земельного налога в системе налоговых доходов Российской Федерации / О. В. Сухих // Юридический факт. – 2020. – № 122. – С. 50-52.

34. Чаплин Н.Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. № 3. - С. 98-102

35. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС «Консультант Плюс».

36. Федеральный закон от 14.07.2022 № 284-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 18.07.2022, №29 (часть III), ст. 5251.

37. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // СПС «Консультант Плюс».

38. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (ред. от 05.04.2021) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и

отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 05.01.2015, № 1 (часть I), ст. 52.

39. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 12.11.2007, № 46, ст. 5553.

40. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.08.2023) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4148.

41. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

42. Федоскин, Н.Н. К вопросу об основных проблемах земельного права / Н. Н. Федоскин // Modern Science. - 2021. - № 7-2. - С. 175-178

43. Федоскин, Н. Н. Проблемные вопросы оформления собственности на дачные постройки / Н. Н. Федоскин // Гражданин и право. - 2021. - № 10. - С. 51-56

44. Фёдоров Г.В. Государственная регистрация сервитутов на современном этапе: сайт. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/vopros-otvet-dlya-chego-nuzhnosoglashenie-o-servitute-i-kak-ego-zaregistrirovat/> (Дата обращения 29.08.2023).

45. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, письмо от 20.01.2021г. № 14-00515/21@ // СПС «Консультант Плюс».