

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)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Земельный участок в системе объектов гражданских прав

Обучающийся

Д.Д. Салпагарова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

кандидат юридических наук, А.В. Сергеев

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

Тольятти 2024

Оглавление

Введение	3
Глава 1 Общеправовая характеристика земельного участка как объекта гражданских прав	6
1.1 Понятие земельного участка как объекта гражданских прав	6
1.2 Правовой режим земельных участков	12
Глава 2 Вещные права на земельные участки	17
2.1 Право собственности на земельные участки	17
2.2 Ограниченные вещные права на земельные участки	24
Глава 3 Оборотоспособность земельных участков и общая характеристика сделок с земельными участками	40
3.1 Проблемы оборотоспособности и установления ограничений в отношении земельных участков	40
3.2 Общая характеристика сделок с земельными участками	46
Заключение	60
Список используемой литературы и используемых источников	602

Введение

Актуальность темы исследования объясняется той ролью, которую выполняет земля в жизни каждого индивида. Основной закон страны определяет, что земля является основой жизнедеятельности народов, проживающих на определенной территории, что обуславливает право законодателя определять особые правила и условия пользования землей. Земля является природным объектом, является средством производства, используется в производственно-хозяйственной деятельности. В качестве объекта права в юридической классификации имущества относится к вещам. Имущественные отношения с земельными участками регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено отраслевыми и специальными законами. В соответствии со статьей 30 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) [17], земельный участок есть особый вид недвижимого имущества, который создается из обладающего свойствами непотребляемого природного ресурса – земли. В связи с тем, что земля и земельные участки являются своего рода товаром и объектом гражданских прав, в регулировании общественных отношений вокруг земельных участков должны гармонично сочетаться нормы различных отраслей законодательства, но это не всегда так.

Цель исследования – провести анализ действующего законодательства, регламентирующего правовой режим земельных участков как объектов гражданских прав.

В рамках указанной цели необходимо решить следующие задачи:

- дать определение земельного участка как объекта гражданских прав;
- рассмотреть правовой режим земельных участков;
- проанализировать вещные права на земельные участки;
- выявить основные проблемы оборотоспособности земельных участков.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся вокруг такого объекта гражданских прав, как земельный участок.

Предмет исследования: нормы гражданского и земельного законодательства, закрепляющие правовой режим земельных участков.

Гипотеза исследования: в части установления правового режима земельных участков и их оборотоспособности положения гражданского законодательства противоречат земельному законодательству.

В теоретико-методологическую основу положены исследования отечественных и зарубежных ученых, раскрывающих в своих работах теорию права собственности на земельный участок, особенности оборотоспособности земельных участков и их правовой режим.

Теоретическая значимость исследования состоит в разработке понятия земельного участка как объекта гражданских прав и определение понятия правового режима земельного участка, что на более качественном теоретическом уровне позволит проводить исследования по рассматриваемым в работе проблемам.

Практическая значимость исследования определяется тем, что полученные автором результаты и выводы могут быть положены в основу дальнейших исследований в области права.

Методология исследования: сравнительно-правовой, формально-юридический метод исследования.

Новизна исследования выражается в подходе к исследованию, а также в следующих положениях, выносимых на защиту:

Во-первых, предлагается закрепить следующее определение земельного участка. Земельный участок – это часть земной поверхности, находящаяся в пределах замкнутого контура установленных в соответствии с действующим законодательством границ, включая все находящееся в пределах этих границ и неразрывно связанное с поверхностью, за исключением зданий и сооружений, используемая по целевому назначению. Земельный участок в

юридической классификации объектов гражданских прав относится к вещам. Земельный участок может рассматриваться как объект гражданских прав только после формирования фактических границ путем межевания и юридических границ путем регистрации и выдачи выписки ЕГРН.

Во-вторых, правовой режим земельного участка представляет собой порядок регулирования реализации прав на земельный участок, осуществляемой правообладателями, посредством установления стимулов и ограничений с целью рационального использования, охраны, управления соответствующей территорией в соответствии с нормами земельного, гражданского, экологического и градостроительного законодательства.

В-третьих, в ГК РФ установлена единая правовая категория «объекты, ограниченные в обороте», и в силу статьи 3 ГК РФ нормы иных федеральных законов должны быть приведены в соответствие ГК РФ, из чего следует, что нормы Земельного кодекса РФ должны быть уточнены в части исключения из его содержания категории «изъятые из оборота земельные участки». Также нуждается в совершенствовании порядок изъятия земельных участков на этапе подготовки соглашения о выкупе и о заказе оценки рыночной стоимости, необходимо допустить собственника до участия в этих процедурах. Также, требуется учитывать кадастровую стоимость при оценке выкупаемой стоимости, а при определении упущенной выгоды учитывать индивидуальные особенности земельного участка и его собственника и включить нормы о компенсации морального вреда в институт принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования и включает в себя введение, три главы, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общеправовая характеристика земельного участка как объекта гражданских прав

1.1 Понятие земельного участка как объекта гражданских прав

Термин «земельный участок как объект гражданских прав» или «земельный участок как объект гражданского оборота» часто используется в научной литературе, в соответствии с действующим законодательством, является не только недвижимой вещью, но и природным ресурсом и природным объектом.

На сегодняшний день нормы, регулирующие имущественные отношения по поводу земельных участков, находятся в ГК РФ и Земельном кодексе (далее – ЗК РФ) [24]. Гражданское законодательство регулирует отношения собственности и другие вещные права, в том числе, на земельные участки, поскольку последние отнесены к объектам недвижимости, и тем самым, включены в перечень объектов гражданских прав. Исходя из этого, законодатель совершенно прав, закрепляя определение земельного участка как недвижимой вещи именно в ГК РФ. Земельный участок является предметом различных правоотношений разной отраслевой природы, но это не означает, что для каждого вида правоотношений должно быть собственное определение рассматриваемой категории, наша задача – дать определение, подходящее для всех правоотношений. Для этого, необходимо ответить на вопрос о том, что такое земельный участок как объект гражданского оборота и гражданских прав и выделить его существенные признаки.

Прежде всего, необходимо определить, каким образом в исторической ретроспективе в российском законодательстве формировалась такая категория, как «земельный участок». В ЗК РФ первоначально земельный участок определялся как «часть поверхности земли, включая почвенный слой, с описанными и удостоверенными в установленном порядке границами». В свою очередь, ГК РФ закреплял права собственника на слой почвы, и все, что

находится на участке в рамках его границ и право все это использовать в установленных законом пределах. На сегодняшний день земельный участок представляет собой часть земной поверхности без уточняющей характеристики в части его границ, обладающий природными, антропогенными и физическими признаками [86]. В соответствии со статьей 141.2 ГК РФ [17] земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Статья 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) [98], в качестве признаков, идентифицирующих земельный участок, называет: вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; описание местоположения объекта недвижимости; ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с законом о государственном кадастре недвижимости кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке; кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости [78]. Площадь земельного участка, если не брать в расчет рельеф земельного участка, не позволяет отличить друг от друга участки одинаковой площади. Исходя из перечисленного, остается только один признак – месторасположение земельного участка. Ведь именно этот признак делает один участок дороже другого, влияя на его стоимость на рынке недвижимости,

хотя если обратиться к легальному определению земельного участка, упоминание о месторасположении в нем отсутствует, оно заменено на характеристики, придающие земельному участку признаки вещи.

Отнесение земельного участка к объектам гражданских прав требует его наделение границами: формальными и на местности. Формальные границы определяются по нормам Федерального закона «О кадастровой деятельности» [97] и упомянутого ранее Закона о регистрации недвижимости и определяются на основании межевого плана, в основе которого лежат документы кадастрового учета.

Определение границ земельного участка на местности предполагает определение естественно-географических границ и отграничение земельного участка от иных. В судебной практике подчеркивается, что признаком права собственности является индивидуализация его объектов. В отношении земельного участка «под индивидуализацией понимается установление его уникальных характеристик, вносимых в его кадастровый паспорт», кадастровый паспорт содержит «результаты согласования границ земельного участка со смежными землепользователями» [7].

Юридические границы земельного участка представляют собой его идентификацию путем внесения данных о фактических границах в ЕГРН, что ранее подтверждалось кадастровым паспортом, а в настоящее время – выпиской ЕГРН. Последняя может содержать шесть приложений. Таким образом, земельный участок может рассматриваться как объект гражданских прав только после формирования фактических границ путем межевания и юридических границ путем регистрации и выдачи выписки ЕГРН.

Статья 133 ГК РФ закрепляет такие категории, как делимая и неделимая вещь. Такая классификация может применяться и к земельным участкам, условиями делимости которых являются: сохранение разрешенного использования, категории и минимального размера, упомянутого в статье 6 ЗК РФ. Разрешенное использование определяется градостроительным регламентом. Участок может быть разделен по инициативе правообладателя,

если размеры образованных участков не будут превышать предельные размеры, предусмотренные градостроительным регламентом, и к каждому из образованных участков будут сохранены подъезды и подходы. Другими словами, делимый земельный участок – это участок, части которого могут образовать самостоятельный земельный участок с аналогичным режимом разрешенного и целевого использования, с учетом требований к минимальному размеру с соблюдением красных линий, линий регулирования застройки и требований градостроительных регламентов.

В связи с этим, земельный участок как объект гражданских прав и гражданского оборота нельзя путать со смежными правовыми категориями. В силу статьи 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются не только земельные участки, но и их части, а также земля как природный объект и природный ресурс.

В качестве объектов гражданских прав и гражданского оборота в действующем законодательстве можно найти упоминание о земельных долях, упоминание о которых отсутствует в ЗК РФ, но нормами Федерального закона Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) [96] установлен порядок их образования. Права на земельные доли возникают в результате приватизации и определяются как «доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».

Понятие «земельная доля» и её правовая природа вызывают дискуссии в научной среде. Некоторые авторы трактуют земельную долю как обязательственное право участника сельскохозяйственной организации на выдел земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и последующим закреплением на предусмотренном законодательством вещном праве [10]. По мнению других авторов, считать, что у земельной доли обязательственный характер, не соответствует законодательству, поскольку нормами закона № 101-ФЗ закреплена возможность не только выделения доли,

но и возможность её продажи, дарения, внесения в качестве вклада или завещания [79].

Еще одним объектом гражданского оборота, вызывающим много споров, является часть земельного участка, по поводу которого высказывается мнение о том, что она (часть) не является объектом гражданско-правовых отношений [3]. Это косвенно подтверждается статьей 11.4 ЗК РФ, в соответствии с которой, чтобы продать часть земельного участка нужно сначала произвести раздел земельного участка. Хотя, если собственник земельного участка решит использовать его под застройку, то он может использовать его не весь, а только часть. По мнению одних авторов, с частью земельного участка можно совершать ограниченный круг сделок: аренда и установление сервитута [5]. В судебной практике также есть примеры, подтверждающие этот взгляд. Например, в Обзоре президиума Верховного Суда РФ от 30 ноября 2016 года указано, что «часть земельного участка является объектом земельных правоотношений только в целях отражения в государственном кадастре сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав» [42]. Другие авторы считают, что часть земельного участка нельзя признать в качестве объекта гражданских прав [4].

По нашему мнению, с учетом того, что Закон о регистрации недвижимости упоминает часть земельного участка при регулировании порядка установления сервитута и зоны с особым режимом использования, а статья 6 ЗК РФ называет часть земельного участка в качестве объекта земельных отношений, то обе точки зрения имеют право на существование, хотя если вести речь об оборотоспособности, то существует возможность отчуждения вновь образованного участка, но никак не части земельного участка.

В действующем российском законодательстве, например, в нормах Федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [99]

упоминается искусственный земельный участок, который создается на водном объекте федеральной собственности путем намыва или отсыпки грунта, либо с использованием иных технологий [34].

В соответствии с земельным законодательством участки образуются путем раздела, объединения, перераспределения и выдела. Так, образование земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, регламентируется статьей 11.3 ЗК РФ и осуществляется на основании заявления заинтересованного лица. К заявлению прикладывается проект межевания, правоустанавливающие документы на разделяемые или объединяемые участки. Также должно быть письменное согласие правообладателей изменяемых участков на их раздел или объединение, а образованный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

Можно выделить следующие особенности раздела или выдела земельных участков:

- разделяемый земельный участок прекращает существовать;
- при выделе земельных участков из земельного участка выделяются доли, первоначальный участок продолжает свое существование, но уже в меньшей площади;
- выдел земельного участка влечет утрату права долевой собственности на участок.

При возникновении споров в результате раздела или выдела земельных участков в рамках судебного разбирательства должны быть установлены все обстоятельства, касающиеся вида права, размера, стоимости и делимости участка, количество правообладателей и наличие на его поверхности зданий и иных строений и сооружений [51],[82]. Если раздел невозможен, то остается возможность установить порядок пользования спорным земельным участком.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, можно определить, что земельный участок представляет собой один из объектов гражданских прав, а именно недвижимую вещь, на что указывается в статье 141.2 ГК РФ.

Земельный участок может рассматриваться как объект гражданских прав только после формирования фактических границ путем межевания и юридических границ путем регистрации и выдачи выписки ЕГРН.

1.2 Правовой режим земельных участков

Рассматривая особенности правового режима земельных участков, нужно отметить, что присутствием в современном законодательстве такой категории, как «правовой режим земель», мы обязаны законодательству советского периода. Действующий ЗК РФ провозглашает «дифференцированный подход к установлению правового режима земель». Понятие применимо к различным отношениям и объектам. В литературе указывается, что термин «правовой режим» означает [32]: комплекс правил, регулирующих какую-то определенную сферу деятельности [74], нормативный порядок регулирования общественных отношений [11], правовое средство [85], «порядок регулирования, выраженный в комплексе дозволений, запретов, обязываний» [35].

Относительно земельных правоотношений и земельных участков, ЗК РФ понятие «правовой режим» не раскрывает, а лишь связывает правовое регулирование «с отнесением земель к определенной целевой категории» и «с видом разрешенного использования земельного участка».

В научной литературе советского периода встречались определения рассматриваемой категории. Например, «правовой режим земель – это установленный нормами земельного права порядок: возможного (должного) поведения по отношению к земле, государственного управления земельным фондом, землепользования и охраны земель» [43]. В современной литературе можно отметить следующее определение: правовой режим – это «совокупность позитивно установленных правовых предписаний, объединяющих всю совокупность прав, обязанностей, дозволений и запретов

безотносительно к личности субъектов, которым они принадлежат или адресованы» [12].

Правовой режим земельного участка зависит от целевой категории и разрешенного использования. Последнее означает установление границ территорий в соответствии со свойствами и качеством земель, предполагающими ведение в рамках границ той или иной хозяйственной деятельности.

Разрешенный вид использования и целевое назначение определяет правовой режим земельных участков, которые могут относиться к одной из семи категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса. Для каждой категории земель устанавливается целевое назначение, и для некоторых из них градостроительным регламентом определяется вид разрешенного использования.

Если категория земель указывается в правоустанавливающих документах или документах, удостоверяющих права на землю, то внесение изменений в кадастр осуществляется по заявлению правообладателя.

Категорию земельного участка можно изменить в соответствии с правилами, установленными нормами Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [91] на основании ходатайства заинтересованного лица. В ходатайство включается информация: кадастровый номер, категория земель, обоснование перевода и права на земельный участок. К ходатайству прилагаются: выписка ЕГРН, копии документов, удостоверяющих личность, либо выписки из ЕГРЮЛ или ЕГРНИП, согласие на перевод, заключение экологической экспертизы, расчет потерь сельхозпроизводства. Законом предусмотрены основания отказа в

переводе земельного участка из одной категории в другую. Решение о переводе или об отказе в переводе земельного участка из одной категории в другую принимается в срок 2-3 месяца, в зависимости от того, кто принимает такое решение [38].

Можно выделить три вида разрешенного использования: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды. Основное и вспомогательное использование выбираются правообладателями самостоятельно, без какого-либо дополнительного разрешения [2]. Собственник земельного участка вправе изменить вид разрешенного использования, но не произвольно. «Изменение вида разрешенного использования земельного участка его публичным собственником не предполагает произвольных действий данного собственника и не может быть произведено без учета назначения здания, находящегося в частной собственности и расположенного на соответствующем земельном участке» [28].

По мере развития земельных отношений правовой режим земельных участков также подвергается эволюции, основная дискуссия ведется по поводу отказа от деления земельных участков по категориям и переход к зонированию территорий. Основная проблема такого перехода кроется в том, что при делении земель на зоны, а не категории, необходимо устанавливать их внешние границы, что требует объемных финансовых и временных затрат. Шагом к этому является проводимая с 2019 года систематизация зон с особыми условиями использования территорий и совершенствование института видов разрешенного использования земельных участков, который был впервые сформирован в постсоветской России [15]. В соответствии со статьей 7 ЗК РФ, конкретный вид разрешенного использования определяется в Классификаторе видов разрешенного использования [71]. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливается вид разрешенного использования. Например, для индивидуального жилого строительства допустимо размещение жилого дома определенных размеров, размещение

гаража, но с кодом 2.1, размещение гаража, сооружений для размещения сельскохозяйственных животных [75].

Таким образом, правовой режим земельного участка определяется принадлежностью к той или иной категории земель и путем установления вида разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом, но для некоторых земель градостроительных регламентов не предусмотрено [21]. Возникает пробел в правовом регулировании, поскольку для таких земель в законодательстве отсутствует порядок установления вида разрешенного использования. И если его необходимо будет изменить, например, с выращивания зерновых культур на овощеводство, то что делать? В 2018 году в Государственную Думу РФ был внесен проект [73], в соответствии с нормами которого, вид разрешенного использования будет устанавливаться несколькими регламентами:

- лесохозяйственным регламентом;
- положением об особо охраняемой природной территории;
- градостроительным регламентом в отношении земельных участков, не указанных в предыдущих пунктах;
- в порядке, определенном региональными законами, в отношении сельскохозяйственных угодий.

Средством установления правового режима земельных участков являются ограничения их оборота. Статья 27 ЗК РФ и ряд федеральных актов приводят перечень таких ограничений:

Во-первых, земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством;

Во-вторых, земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.;

В-третьих, ограничения по субъектному составу. Так, в соответствии с нормами Закона № 101-ФЗ, в собственности иностранного гражданина или

юридического лица не могут находиться участки сельскохозяйственного назначения и участки, расположенные на приграничных территориях (п. 3 ст. 15 ЗК РФ);

В-четвертых, ограничения, связанные с особой ценностью земельных участков. Например, особо ценные сельскохозяйственные угодья на основании региональных актов могут передаваться исключительно для ведения только сельскохозяйственной деятельности (п. 4 ст. 79 ЗК РФ).

Еще одним особым правовым режимом земельного участка, влияющим на него как на объект гражданских прав, является консервация земель или временное исключение из хозяйственного оборота. В настоящее время все земли, которые подвержены негативным последствиям, делятся на «деградированные» и «нарушенные». В отношении таких земельных участков проводится рекультивация, а при невозможности восстановления в течение 15 лет – консервация [64].

Еще одним способом изменения или установления правового режима земельных участков является установление зон с особыми условиями использования территорий, которых всего 28 видов (ст. 105 ЗК РФ).

Таким образом, правовой режим земельного участка представляет собой порядок регулирования реализации прав на земельный участок, осуществляемой правообладателями, посредством установления стимулов и ограничений с целью рационального использования, охраны, управления соответствующей территорией в соответствии с нормами земельного, гражданского, экологического и градостроительного законодательства. Правовой режим земельного участка направлен на достижение оптимального соотношения частных и публичных интересов в отношениях, связанных с приобретением и реализацией прав на земельные участки как объекты гражданского оборота.

Глава 2 Вещные права на земельные участки

2.1 Право собственности на земельные участки

Категория «вещные права на земельные участки» является часто исследуемой категории, как среди российских, так и иностранных цивилистов. Категория вещного права на земельный участок имеет различия в объектах, например, по российскому и английскому праву. В английском праве объектом вещного права на земельный участок выступает титул [109], [110]. Российскими и английскими авторами подчеркивается важность такого деления [83], [107]. С помощью идеи титула определяются права будущих собственников земельного участка, обосновывается одновременное наличие права собственности на земельный участок нескольких лиц. Так, собственник может сделать распоряжение и передать право собственности другому лицу на определенных условиях. В российском праве объектом вещного права является вещь как объект материального мира, квалифицирующим признаком вещного права является фактическое господство над вещью. В английском праве необходима совокупность четырех признаков: «связанность с объектом собственности, определенность по содержанию, идентифицируемость третьими лицами, определенная степень постоянства или стабильности существования права» [104], [105]. Кроме этого, в России и в Великобритании разный срок существования вещного права. В английском праве оно преимущественно имеет срок существования [103], а в российском – преимущественно считается существующим бессрочно.

Российским законодательством закреплено несколько видов прав на земельные участки:

- право собственности (статья 260 ГК РФ, статья 15 ЗК РФ);
- право пожизненного наследуемого владения (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 39.9 ЗК РФ, статья 268 ГК РФ);

- право безвозмездного пользования (статья 24 ЗК РФ);
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут) (статья 274 ГК РФ, статья 23 ЗК РФ);
- аренда земельных участков (статья 22 ЗК РФ).

Начнем рассмотрение с особенностей права собственности на земельный участок. Право собственности на земельный участок, находящейся в публичной собственности, может возникать из договора или акта органа власти. В качестве договоров выступают договор купли-продажи, заключенный по результатам торгов или без проведения таковых или договор мены (в случаях, предусмотренных в статье 39.21 ЗК РФ). Если участок предоставляется бесплатно, то основанием возникновения права собственности на него будет соответствующий распорядительный акт. Считать основаниями возникновения права собственности на земельный участок, находящийся в составе публичных земель, приватизацию или приобретательскую давность нельзя. Термин «приватизация» используется в законодательстве при описании отчуждения земельных участков, но сам порядок отчуждения описан в ЗК РФ, он предусматривает предоставление земельных участков в собственность на торгах или без таковых. То есть, основаниями опять же будут договор или акт. Что касается приобретательской давности, то для публичных земельных участков такой порядок предоставления не предусмотрен.

Право собственности на частный земельный участок возникает по основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. Право собственности на земельный участок приобретается и при покупке здания, на нем находящегося, если земля была в собственности владельца здания. Приобрести участок в силу приобретательской давности можно, если лицо добросовестно, открыто и непрерывно владело земельным участком, принадлежащим иному лицу или являющимся бесхозным, в отсутствие договора в течение 15 лет. Для возникновения права собственности в таком случае нужно обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если

происходит раздел, выдел, объединение, перераспределение земельных участков, то при образовании таким образом новых участков возникает право собственности на них. Что касается правопреемства при реорганизации юридического лица, то право собственности на земельные участки переходит к юридическому лицу, которое является правопреемником реорганизованной организации.

Право собственности подлежит государственной регистрации, поэтому собственником, как правило, становятся со момента внесения в ЕГРН соответствующей записи, но уже с момента появления основания для регистрации ссылка контрагентов на отсутствие в ЕГРН соответствующей записи является недобросовестным поведением [[61]. В некоторых случаях, момент возникновения права собственности на земельный участок иной. Так, при реорганизации юридического лица право собственности на земельный участок возникает у правопреемника в момент завершения реорганизации (пункт 2 статьи 218 ГК РФ).

За государственной регистрацией должны обратиться обе стороны договора. Для перехода права собственности на земельный участок представляются правоустанавливающие документы и документы, подтверждающие полномочия, а также ряд других документов, в зависимости от обстоятельств. За государственную регистрацию необходимо уплатить государственную пошлину, размер которой указан в нормах налогового законодательства (статья 333.33 НК РФ) [36]. Право собственности на земельный участок, например, при его приобретении до 1998 года, может быть не зарегистрировано, регистрация ранее возникшего права собственности возможна в добровольном порядке, но сведения о земельном участке должны быть внесены в ЕГРН.

С момента регистрации у собственника возникают права и обязанности в отношении участка. Собственник осуществляет права владения, пользования, распоряжения в рамках закона. В первую очередь, земельный участок должен использоваться по целевому назначению, определенному в

законе (пункт 2 статьи 260 ГК РФ и статья 42 ЗК РФ), при нарушении возможно привлечение к административной ответственности в соответствии со статьей 8.8 КоАП РФ [29]. Продать можно только стоящий на кадастровом учете земельный участок. При реализации земельного участка действует принцип единства судьбы участка и стоящих на нем объектов, то есть строение и здание должно отчуждаться вместе с участком под ними. Распоряжение возможно и на иных основаниях: дарение, передача в залог, сдача в аренду и другое.

Право собственности на земельный участок может быть ограничено правами третьих лиц, например, если собственник не обозначил, что вход на его участок без его разрешения запрещен, то любой может пройти по участку без причинения ущерба собственнику. Собственник недвижимости, находящейся на участке третьего лица, может пользоваться участком, представленным под этот недвижимый объект. Собственник может пользоваться участком в объеме, «необходимом для обеспечения ему доступа к зданию, сооружению, даже если у него нет права пользования этим участком».

Право собственности на земельный участок прекращается по основаниям, приведенным в законодательстве, также земельный участок, используемый не по целевому назначению в течение трех лет, могут изъять. Некоторые случаи прекращения права собственности на земельный участок имеют особенности, например, обращение взыскания на земельный участок возможно только на основании судебного решения, а отказ от права собственности на земельный участок требует обращения в Росреестр с заявлением.

Собственно, под прекращением права собственности в научной литературе понимают совершение действий юридического и фактического характера, с совершением которых связана утрата прав на земельный участок. Это могут быть как правопрекращающие акты, так и правопрекращающие факты [31]. К правопрекращающим актам относят сделки, акты

государственных органов и судебные решения, к правопрекращающим фактам – обстоятельства, с которыми закон связывает обязанность прекращения права на земельный участок, и обстоятельства, позволяющие прекратить такое право. Кроме этого, основания прекращения права собственности на земельный участок могут быть добровольными (отчуждение земельного участка на основании сделок и отказ от права собственности) и принудительными (связанными с правомерным и неправомерным поведением). Поведем краткий анализ таких оснований.

Отчуждение земельного участка возможно на основании заключения гражданско-правовой сделки (на возмездной и безвозмездной основе): участок можно продать, подарить, передать по наследству, передать в аренду с учетом особенностей передачи земельных участков и учетом ограничений их оборотоспособности. Отказ от права собственности на земельный участок и порядок такого отказа закреплен в статье 53 ЗК РФ. Для этого необходимо подать заявление в органы государственной регистрации.

Что касается оснований прекращения права собственности на земельный участок, реализуемых в принудительном порядке, то к ним относятся: обращение взыскания на земельный участок, отчуждение земельного участка, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд, реквизиция земельного участка, а также принудительное прекращение прав на земельный участок за ненадлежащее его использование и конфискация.

Статьей 278 ГК РФ регламентируется обращение взыскания на земельный участок, в основе которого может быть только решение суда. Исходя из анализа судебной практики юридически значимыми обстоятельствами реализации обращения взыскания на земельный участок являются: отсутствие денег на погашение задолженности и иного имущества, за счет которого может быть погашен долг, соразмерность требований и отсутствие свидетельств того, что на земельный участок не может быть обращено взыскание [77].

Еще одним принудительным основанием прекращения права собственности на земельный участок является прекращение права в отношении участка, который не может принадлежать конкретному лицу или относиться к ограниченным в обороте землям. При этом, прекращение права собственности на имущество, которое не может принадлежать конкретному лицу и оборот которого не ограничен, как правило, является возмездным [60]. Собственник может самостоятельно провести отчуждение земельного участка, если он этого не сделает в установленные сроки, то такой участок подлежит принудительному отчуждению с передачей бывшему собственнику вырученной суммы [8].

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд представляет собой прекращение права собственности по государственной инициативе, возможно только в исключительных случаях и для достижения общественно-полезных целей. Порядок изъятия регламентируется в ГК РФ (статьями с 279 по 282) и главой 7.1 ЗК РФ, где перечислены основания изъятия: выполнение требований международных соглашений РФ, строительство объектов государственного или местного значения, когда иные возможности построить отсутствуют, иные основания, предусмотренные федеральными законами. К последним, в частности в судебной практике относится ГрК РФ, статья 46.1 которого регламентирует развитие застроенных территорий [39]. Основанием прекращения и возникновения прав в отношении изымаемого участка, регистрации перехода прав, соответствующих выплат является решение суда об изъятии [50].

Еще одним основанием прекращения права собственности на земельный участок является его реквизиция, то есть временное изъятие в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства при возникновении чрезвычайных обстоятельств. При изъятии в связи с реквизицией собственник имеет выбор: получить выплату в размере рыночной стоимости участка или равнозначный земельный участок.

Право собственности на земельный участок может быть принудительно прекращено и при ненадлежащем его использовании, поскольку в силу статьи 284 ГК РФ земельный участок могут изъять, в случае, если земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства, жилищного строительства используется не по назначению в течение 3 лет. Участок изымается и продается с публичных торгов, но сам факт неиспользования имущества не может повлечь лишение права собственности. Принудительное изъятие возможно при наличии не устранения факта ненадлежащего использования. Если факт ненадлежащего использования продолжается, то орган земельного надзора выносит предупреждение, при его неисполнении, этот орган направляет документы в орган исполнительной власти субъекта, и только этот орган, после рассмотрения всех материалов, может обратиться с иском об изъятии земельного участка в суд.

Последним основанием прекращения права собственности на земельный участок является конфискация, то есть принудительное и безвозмездное изъятие в собственность государства в качестве санкции за преступление (статья 50 ЗК РФ) и иное правонарушение (статья 243 ГК РФ). Так, причиной конфискации являются совершение преступлений тяжких и особо тяжких. В статье 104.1 УК РФ [88] указаны деяния, за которые в качестве дополнительного наказания возможна конфискация. В соответствии со статьей 235 ГК РФ земельный участок может быть обращен в доход государства, если в отношении него не представлены доказательства приобретения на законно полученные доходы.

Таким образом, право собственности на земельный участок гарантируется и подлежит защите со стороны государства, приобретается и прекращается в соответствии с нормами действующего законодательства на основании предусмотренных в нем юридических фактов. При этом, и возникновение, и прекращение права собственности подлежат государственной регистрации. Далее рассмотрим ограниченные вещные права на земельный участок.

2.2 Ограниченные вещные права на земельные участки

С целью установления правовой природы ограниченных вещных прав на земельный участок первостепенной задачей является определение их максимально исчерпывающего перечня: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности (статья 265 ГК РФ), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности (статья 268 ГК РФ), право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут) (статья 274 ГК РФ, статья 23 ЗК РФ). Указанный перечень можно дополнить безвозмездным пользованием земельным участком, ограниченным пользованием земельным участком и правом аренды. Хотя, в части отнесения последнего к вещным правам есть две точки зрения: одни авторы считают, что перечень ограниченных вещных прав должен быть исчерпывающим [87], другие считают, что возможно расширение перечня вещных прав [27], [81], [101].

Проведем анализ правовой природы ограниченных вещных прав на земельный участок.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком подлежит государственной регистрации и может принадлежать только физическому лицу. Право пожизненного наследуемого владения было введено в 1990 году Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, принятыми Верховным Советом СССР, и по этому акту земля предоставлялась на основании такого права для ведения крестьянского, личного подсобного хозяйства, строительства жилого или дачного дома. В статье 256 ГК РФ указано, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком приобретается на основаниях, предусмотренных земельным законодательством, а в земельном законодательстве названо только одно такое основание – наследование, что подтверждается и судебной

практикой [52]. Унаследовав земельный участок на таком праве, наследник праве только владеть и пользоваться таким участком [20],[62]. Если условия пользования земельным участком не предусматривают иное, то на участке можно возводить недвижимое имущество с приобретением права собственности на него. Если у гражданина по наследству возникло право пожизненного наследуемого владения земельным участком, то нотариус, выдавший свидетельство о праве на наследство должен представить в Росреестр документы на регистрацию именно этого права, а затем гражданин, у которого возникло право пожизненного наследуемого владения вправе обратиться с заявлением о регистрации права собственности на такой земельный участок [54].

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком может быть прекращено в соответствии со статьей 45 ЗК РФ в случае отказа от него, принудительного прекращения при ненадлежащем использовании земельного участка и его изъятия для государственных и муниципальных нужд. В первом случае землепользователь подает заявление в орган государственной власти или местного самоуправления, указанные в статье 39.2 ЗК РФ, которые в течение месяца принимают соответствующее решение. Принудительное прекращение права осуществляется в соответствии со статьей 54 ЗК РФ: сначала выдается предписание об устранении нарушений по результатам государственного земельного надзора и составления акта, затем, при не устранении нарушений в указанный в предписании срок, орган земельного надзора направляет материалы в уполномоченный на обращение в суд орган публичной власти в течение 30 дней с момента вступления в силу постановления об административном правонарушении. Право пожизненного наследуемого владения в этом случае прекращается на основании судебного решения. Изъятие земельного участка производится на основании соответствующего решения, принятого уполномоченным органом (статья 56.2 ЗК РФ). На основании статьи 56.8 ЗК РФ определяется размер возмещения в связи с изъятием, соглашение об изъятии составляется в письменной форме.

При отсутствии соглашения изъятие производится на основании решения суда. Если изъятие производится в целях реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки, то применяется специальный порядок, указанный в статье 56.12 ЗК РФ [22].

Следующее ограниченное вещное право, которое возможно в отношении земельного участка – это право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставляющее владельцу правомочия владения и пользования земельным участком в пределах, установленным законом или административным актом. Указанное право было введено в 1990 году Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле. До введения ЗК РФ предоставление земельных участков на рассматриваемом праве допускалось в отношении граждан, в настоящее время основания возникновения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком перечислены в статье 39.9 ЗК РФ, оно может быть предоставлено только органам государственной власти и местного самоуправления, бюджетным, казенным, автономным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия Президентов РФ, прекративших исполнение полномочий. Особенностью права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком является то, что такой участок не «оборотоспособен»: его нельзя передать в аренду, безвозмездное срочное пользование, кроме заключения соглашения о сервитуте и передачи в качестве служебного надела гражданину.

В настоящее время владелец рассматриваемого ограниченного вещного права называется в ЗК РФ землепользователем. На него в соответствии с земельным законодательством возлагается ряд обязанностей по соблюдению требований градостроительных регламентов, правил и нормативов, а также предоставляются права самостоятельно использовать участок в соответствии с целями его предоставления включая возведение недвижимого имущества на основании соответствующего разрешения. В противном случае, постройка может быть признана самовольной, и придется в судебном порядке признавать

право собственности на самовольную постройку, возведенную на участке, находящимся в постоянном (бессрочном) пользовании, это возможно при наличии следующих условий: если права на земельный участок допускают строительство на нем, если постройка соответствует требованиям и не нарушает права и интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В судебной практике также указывается на соответствие объекта целевому назначению участка [59].

Еще в 2009 году в одобренной на тот момент Концепции развития гражданского законодательства РФ был посыл на сохранение содержания рассматриваемого права, но без его предоставления в дальнейшем, с возможностью заменить его используя механизмы, стимулирующие отказ от какого права и его трансформацию в иные вещные права на землю. На сегодняшний день актуально введение права постоянного землевладения (эмфитевзис), положения о котором есть в проекте изменений статьи 299 ГК РФ [72]. Юридические лица, являющиеся землепользователями, должны переоформить земельные участки на иное право, в том числе, право аренды без проведения торгов, в отдельных случаях возможно переоформление до 1 января 2031 года. Прекращение рассматриваемого права в добровольном порядке.

Статья 45 ЗК РФ закрепляет закрытый перечень оснований прекращения права постоянного (бессрочного) пользования в принудительном порядке, а именно стандартные использование не по назначению, изъятие для государственных и муниципальных нужд и ряд других. Часть из них реализуются только на основании судебного решения об изъятии земельного участка, вступившего в законную силу.

Еще одним ограниченным вещным правом в отношении земельного участка является право безвозмездного пользования земельным участком, получить которое можно в строго определенных случаях. Например, его может получить садоводческое товарищество сроком на 5 лет. Получить и передать в безвозмездное пользование можно как частный земельный участок,

так и участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, при условии, что такая передача не нарушает закон. Также необходимо проверить, не является ли сделка по передаче притворной сделкой (например, прикрывающей дарение).

Правовой формой передачи земельного участка в безвозмездное пользование является договор безвозмездного пользования, сторонами которого может быть практически любое физическое или юридическое лицо. Случаи передачи приведены в статье 39.10 ЗК РФ. Если какое-либо из оснований имеется, то участок предоставляется без проведения торгов в порядке статьи 39.14 ЗК РФ на основании поданного в соответствующий уполномоченный орган заявления с просьбой заключить договор безвозмездного пользования. В отношении служебных наделов договор безвозмездного пользования заключается с организацией, которой участок был предоставлен в постоянное бессрочное пользование.

Следующим ограниченным вещным правом в отношении земельного участка является право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут) (статьи 23 ЗК РФ и 274 ГК РФ). Сервитут представляет собой право одного или нескольких лиц на ограниченное пользование чужими земельными участками. В соответствии с п. 8 статьи 23 ЗК РФ сервитут должен быть как можно менее обременительным для использования земельного участка. Конституционный Суд РФ так высказался по этому поводу: «соблюдение баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц не лишает собственника земельного участка правомочий владения, пользования и распоряжения» [47].

Действующим законодательством закрепляется возможность установления нескольких видов сервитутов:

– сервитут, устанавливаемый в соответствии с гражданско-правовым договором в отношении частных земельных участков в целях удовлетворения личных нужд других лиц (статья 274 ГК РФ);

– сервитут, устанавливаемый на основании соглашения в соответствии с земельным законодательством, в отношении публичного земельного участка в целях удовлетворения публичных нужд (статья 23 и глава V.3 ЗК РФ);

– публичный сервитут, то есть сервитут, устанавливаемый решением органа власти в соответствии с земельным законодательством в публичных целях или для нужд населения (статья 23 и глава V.7 ЗК РФ).

Общие нормы о сервитуте содержатся в статье 274 ГК РФ, хотя это не исключает и специального отраслевого регулирования. Например, в силу пункта 3 статьи 23 ЗК РФ, нормы ГК РФ и главы V.3 ЗК РФ не применяются к публичному сервитуту. Кроме этого, есть специальные нормы, регулирующие особенности установления сервитутов в случае размещения объектов в границах полосы отвода автодорог [93], в границах особой экономической зоны [92] или на территории опережающего развития [94].

Порядок установления сервитута зависит от его вида. Частный сервитут устанавливается по соглашению сторон или в судебном порядке при отсутствии обоюдного согласия на его установление. Соглашение об установлении сервитута имеет письменную форму. Сервитут, установленный по соглашению, подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, без которой его нельзя считать установленным. Если срок установления сервитута в отношении публичного земельного участка не превышает 3 лет, то такой сервитут считается установленным и без регистрации. При недостижении согласия на установление сервитута он устанавливается в судебном порядке, такой порядок является крайней мерой, если отсутствует иная возможность удовлетворить нужды лица, в интересах которого устанавливается сервитут [40].

Публичный сервитут устанавливается на основании решений органов власти различных уровней для следующих целей:

– проход, проезд к объектам общего пользования;

- размещение межевых знаков, геодезических, гравиметрических, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- проведение дренажных работ и забора воды.

До 31 декабря 2024 года публичные сервитуты могут устанавливаться в целях строительства и реконструкции объектов в целях реализации приоритетных проектов по модернизации инфраструктуры. Есть особенности установления публичных сервитутов до 1 января 2025 года по ходатайству, например, субъекта естественной монополии для эксплуатации линейного объекта, созданного до 30 декабря 2004 года. В научной литературе указывается, что решение вопроса о наличии или отсутствии оснований и целей установления сервитута при возникновении спора, суду надлежит исследовать все обстоятельства в отношении конкретного участка, поскольку исчерпывающий перечень таких оснований и целей в силу разнообразия общественных отношений установить на законодательном уровне невозможно [9], [102].

Публичный сервитут не подлежит регистрации в реестре прав в ЕГРН, равно как в ЕГРН не вносится запись об обременении, информация о нем вносится только реестр границ ЕГРН, но в силу пункта 8 статьи 39.43 ЗК РФ, публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений в ЕГРН. Обращение правообладателя земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут [53], в Росреестр не требуется. Исполнительный орган, принявший решение о его установлении, в течение 5 рабочих дней направляет соответствующее решение с приложением сведений о границах, обязан передать его в Росреестр.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель. Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного

публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных п. 4 ст. 39.24 ЗК РФ. Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении. Срок установления сервитута зависит от целей установления, например, для реконструкции объектов электросетевого хозяйства федерального уровня срок составляет 10-49 лет, при установлении сервитута в границах зарезервированных земель срок не может превышать срок резервирования.

Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель. В случае, если размещение объекта на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный в ст. 39.44 ЗК РФ, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 ЗК РФ. Деятельность, для обеспечения которой

устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

Что касается возмездности сервитута, то здесь порядок установления платы зависит от вида сервитута. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено законодательством. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

При установлении сервитута на частный земельный участок, правообладатель может требовать плату от лиц, в чьих интересах он установлен, размер и периодичность внесения которой устанавливаются либо

в соглашении, либо в решении суда. При установлении публичного сервитута соразмерную плату можно потребовать с органа публичной власти, принявшего решение об установлении сервитута, если сервитут существенно затрудняет использование участка. Размер также устанавливается в соглашении. Несмотря на то, что в действующем законодательстве закреплено право правообладателя на получение платы за сервитут, он может согласиться и на его безвозмездное установление, например, когда он является заинтересованным лицом выступая стороной договора о подключении к инженерно-техническим сетям, в целях заключения которого устанавливается публичный сервитут. В любом случае, сервитут не является дарением, поскольку его суть в установлении права на вещь (пусть и ограниченного), а не права требования. Если публичный сервитут не затрудняет использование участка, то он является безвозмездным. При наличии спора относительно размера платы за сервитут он может быть определен в судебном порядке.

Что касается прекращения сервитута, то порядок опять зависит от его вида. Стоит отметить, что переуступка сервитута, передача его в залог не допускается.

Частный сервитут прекращается (с необходимостью государственной регистрации) по следующим основаниям:

- истечение срока установления (пункт 7 статьи 23 ЗК РФ);
- соглашение сторон (пункт 1 статьи 48 ЗК РФ, пункт 1 статьи 450 ГК РФ);
- прекращение оснований его установления, собственник в таком случае может потребовать прекратить сервитут (пункт 1 статьи 276 ГК РФ);
- сервитут препятствует использованию участка по целевому назначению (пункт 2 статьи 276 ГК РФ).

Основаниями прекращения публичного сервитута являются следующие:

- истечение срока установления (пункт 7 статьи 23 и пункт 3 статьи 48 ЗК РФ);

– при отсутствии общественных нужд на основании акта об отмене сервитута или судебного решения (пункт 2 статьи 48 ЗК РФ);

– при приватизации земельного участка если сервитут затрудняет его использование или нет общественного интереса в его установлении (пункты 7, 8 статьи 31 Закона о приватизации) [90].

Лица, чьи права затронуло установление публичного сервитута, могут обратиться за судебной защитой.

Таким образом, действующее законодательство устанавливает примерный перечень случаев, когда возможно установление сервитута, а также закрепляет критерии потребности в его установлении. При отсутствии соглашения, сервитут может быть установлен в судебном порядке в исключительных случаях, когда это является единственным способом обеспечить защиту прав и интересов требующего его установления лица. При решении вопроса об установлении сервитута судом последнему надлежит установить следующие обстоятельства:

– потребности истца, ради удовлетворения которых направлено его требование об установлении сервитута, и могут ли такие потребности быть удовлетворены путем установления сервитута (например, обеспечение возможности прохода к земельному участку) [45];

– соответствует ли установление сервитута требованиям законности и целесообразности установления. Для того, например, чтобы установить, что использование соседского участка является единственным способом прохода на собственный участок, суд назначает землеустроительную и оценочную экспертизы;

– соответствует ли установление сервитута требованиям разумности и справедливости установления [37]. В рамках таких обстоятельств суд определяет плату за пользование чужим участком, размер которой как раз должен отвечать принципам соразмерности и разумности с учетом всех обстоятельств установления сервитута, размер также устанавливается путем назначения экспертизы. Размер платы за сервитут должен быть соразмерен

материальной выгоде, которую получит лицо, в чьих интересах его установили, и покрывать те ограничения, которые несет собственник обремененного участка. При определении размера платы учитываются: доля участка, подпадающая под ограничения, срок установления ограничений, объем и интенсивность последующего использования, степень неудобств собственника [65].

Несмотря на то, что аренда является обязательственным правоотношением, считаем целесообразным рассмотреть аренду земельного участка в разделе, посвященном ограниченными вещным правам, поскольку на наш взгляд, арендные правоотношения имеют максимальную схожесть с отношениями собственности на земельный участок, даже, наверное, более, чем сервитут, поскольку договор аренды заключается в отношении всего земельного участка, а сервитут – нет, собственник не пользуется земельным участком при передаче его в аренду, а при установлении сервитута он не прекращает такое использование.

Аренда является способом распоряжения земельным участком собственником без лишения его при этом, права собственности в соответствии с нормами земельного (статья 22 ЗК РФ) и гражданского законодательства (глава 34 ГК РФ), и при этом, земельное законодательство находится в приоритете. Правом сдать земельный участок в аренду обладает его собственник и иное уполномоченное законом или собственником лицо (на основании доверенности). В силу статьи 609 ГК РФ договор аренды подлежит государственной регистрации, кроме договоров, заключенных менее, чем на 12 месяцев. Возможен перенаем земельного участка. Что касается переуступки права аренды земельного участка, то такое возможно не всегда, например, запрещено переуступать права на земельные участки в границах особых экономических зон. Такое же ограничение установлено в отношении арендаторов-государственных и муниципальных унитарных предприятий. Переуступка может быть запрещена и самим договором.

Права и обязанности сторон по договору аренды земельного участка приведены в статьях 606, 614, 622 ГК РФ и статье 22 ЗК РФ: арендодатель обязан предоставить земельный участок во временное владение и пользование, или временное пользование арендатору за плату, в последний – платить арендную плату и вернуть участок по истечению срока договора. Основными отличительными чертами договора аренды являются его срочность и возмездность.

Договор аренды в отношении частного земельного участка заключается в простой письменной форме, в отношении публичного земельного участка – как правило на торгах. Существенными условиями договора аренды являются предмет договора – информация об участке с указанием идентифицирующих его признаков, и размер арендной платы. На практике рекомендуется включать в договор срок аренды и описание состояния земельного участка. Договор аренды вступает в силу с момента его заключения, но если он подлежит регистрации в ЕГРН, то момент начал действия договора для третьих лиц совпадает с датой внесения информации в ЕГРН. Обязательной регистрации подлежат договоры аренды, заключаемые на срок более 12 месяцев. Такое требование устанавливается и к договорам, по которым передается в аренду только часть земельного участка, учтенная в ЕГРН. Регистрация проводится на основании соответствующего заявления.

В соответствии со статьей 22 ЗК РФ арендатор (кроме некоторых исключений) имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, ЗК РФ.

Договор субаренды со сроком действия более 12 месяцев также подлежит государственной регистрации. Важным является этап передачи земельного участка, передача и возврат участка осуществляются на основании соответствующего акта.

Основания изменения и расторжения договора аренды приведены в ГК РФ: соглашение сторон (статья 450 ГК РФ); односторонний внесудебный порядок (статья 310 ГК РФ); в судебном порядке по основаниям, установленным законом или договором (статья 450 ГК РФ). Указанный перечень дополняется земельным законодательством, например, в силу статей 45 и 46 ЗК РФ основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 45 ЗК РФ:

– при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при: использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде; порче земель; невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв; невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется ФЗ № 101-ФЗ, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование; создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных ч. 11 ст. 55.32 ГрК РФ, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о

сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

– при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными ЗК РФ.

После окончания срока аренды все неисполненные обязательства сторон сохраняются. При прекращении договора арендатор обязан вернуть земельный участок, все условия договора, описывающие порядок возврата, будут действительны до момента возврата, даже если в договоре есть условие о прекращении всех обязательств сторон в связи с истечением срока действия договора. При возведении на участке, находящемся в публичной собственности, незавершенного строительством объекта на законных основаниях, по окончании срока аренды нельзя требовать его сноса. Также сохраняются обязательства по внесению невнесенной арендной платы, а арендодатель обязан вернуть обеспечительный платеж (если он предусматривался), и вернуть стоимость неотделимых улучшений. Истечение срока аренды не освобождает стороны от ответственности за нарушение договора и от возмещения убытков, причиненных в результате деятельности на земельном участке.

Обязательство по возврату арендованного земельного участка заключается в возврате земельного участка в том виде, в котором арендатор его получил с учетом степени износа. Права и обязанности сторон по договору аренды могут переходить по наследству. В случае смерти арендодателя его имущество, сданное в аренду, переходит наследникам, но это не прекращает договор аренды, арендатор может продолжать вносить платежи и пользоваться земельным участком. Если умирает арендатор, то его права и обязанности также переходят наследнику и последний вступает в договор до окончания его действия.

Земельные участки, находящиеся в публичной собственности, передаются в аренду на основании договоров, заключенных в результате аукционов, но есть перечень случаев, когда аукцион не проводится, в 2024

году он был расширен. Форма аукциона – электронная, инициатором аукциона может быть как орган публичной власти, так и будущий арендатор. Если участок не образован, то проводятся кадастровые работы и участок должен быть поставлен на кадастровый учет, и аренда подлежит предварительному согласованию.

Если сравнивать аренду земельного участка и установление сервитута в отношении земельного участка, то можно выделить ряд отличий.

- объем права арендатора и лица, в пользу которого установлен сервитут;
- цель установления: арендатор получает правомочия владения и пользования в допустимых пределах, а лицо, в чью пользу установлен сервитут получает только обеспечение доступа к своему земельному участку;
- основания возникновения: договор аренды и соглашение об установлении сервитута, акт органа власти или решение суда;
- возмездность: аренда всегда возмездная сделка, а сервитут может быть безвозмездным;
- права и обязанности по договору аренды можно переуступить при определенных обстоятельствах, переуступка сервитута не допускается.

Таким образом, земельный участок является объектом широкого перечня вещных и обязательственных прав. Право собственности на земельный участок гарантируется и подлежит защите со стороны государства, приобретается и прекращается в соответствии с нормами действующего законодательства на основании предусмотренных в нем юридических фактов. При этом, и возникновение, и прекращение права собственности подлежат государственной регистрации. Что касается ограниченных вещных прав, то на сегодняшнем этапе развития законодательства происходит унификация в части сокращения перечня таких ограничений. В целях искоренения ряда ограниченных вещных прав на землю надлежит включить в действующее законодательство механизмы, стимулирующие отказ от таких прав и их трансформацию в иные вещные права на землю.

Глава 3 Оборотоспособность земельных участков и общая характеристика сделок с земельными участками

3.1 Проблемы оборотоспособности и установления ограничений в отношении земельных участков

Анализ действующего законодательства показывает, что в нем закреплено несколько способов регулирования оборота земельных участков.

Во-первых, ограничение оборота земельных участков по объекту, в статье 27 ЗК РФ содержится перечень таких объектов. Ограниченные и изъятые из оборота земельные участки не могут предоставляться в частную собственность, за исключением случаев, указанных в законодательстве, например, земельные участки из состава земель лесного фонда являются таким исключением. В юридической литературе ограничение оборота загрязненных земельных участков называют правовым средством, направленным на создание дополнительных гарантий реализации восстановительной функции охраны земли [33]. Ограничение имеет тесную связь с правовым режимом земельного участка, если последний используется с нарушением установленных законодательством требований. Проблемой называют то обстоятельство, что при применении такого средства не учитываются все формы загрязнения земель, и предлагается их перечислить в статье 27 ЗК РФ.

Во-вторых, ограничение субъектного состава оборота земельных участков, например, запрет на приобретение в собственность некоторых земельных участков иностранными лицами.

В-третьих, закрепление особого порядка совершения сделок, например, сообщение в органы публичной власти о намерении продать земельный участок сельскохозяйственного назначения и получение преимущественного права органа публичной власти на приобретение такого участка [14].

В работе уже указывалось на то, что земельный участок как объект гражданского оборота следует отличать от иных смежных категорий, таких

как земельные доли, упомянутые в статье 6 ЗК РФ и земли как природного объекта и природного ресурса [25]. В настоящее время более половины земельных участков относятся к ограниченным или изъятым из оборота, причем количество таких участков не совпадает с категориями земель.

Есть некоторые противоречия между нормами гражданского и земельного законодательства в части оборотоспособности земельного участка. Как указано в статье 129 ГК РФ, объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не ограничены в обороте. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок, с которыми допускается по специальному разрешению. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. То есть, статья 129 ГК РФ закрепляет свободное отчуждение объектов гражданских прав, если они не ограничены в обороте, в порядке универсального правопреемства, ГК РФ делит объекты на свободные к обороту и ограниченные в обороте. Ранее в ГК РФ упоминалась и категория «изъятые из оборота», чего в настоящее время в статье 129 не наблюдается. Статья 27 ЗК РФ, наоборот, содержит упоминание о земельных участках, отнесенных к землям, изъятым из оборота. По нашему мнению, если в ГК РФ установлена единая правовая категория «объекты, ограниченные в обороте», то в силу статьи 3 ГК РФ нормы иных федеральных законов должны быть приведены в соответствие ГК РФ, из чего следует, что нормы ЗК РФ должны быть уточнены в части исключения из его содержания категории «изъятые из оборота земельные участки». Указанное разделяется в научной литературе [26],[44]. В судебной практике категория «ограничение прав собственника земельного участка» и «ограничение оборота земельного

участка» не совпадающие понятия и не всегда есть основания признать земельный участок ограниченным в обороте [66].

Далее рассмотрим такую категорию, как «ограничения права собственника земельного участка». Вопросы ограничения прав собственников земельных участков, соотношение этой категории с иными смежными понятиями, виды таких ограничений выступают в качестве объектов научных исследований. В научной литературе под ограничением прав собственника на земельный участок понимается постоянное или временное сокращение возможностей такого собственника реализовывать право пользования и распоряжения земельным участком [2].

В контексте ограничения прав на земельный участок стоит рассмотреть проблему разграничения частных и публичных интересов, поскольку установление ограничений не может носить произвольного характера, а обуславливается защитой какого-то публичного или общественного интереса. Столкновение частных и публичных земельных интересов на практике происходят часто: это и споры при строительстве объектов, когда их строительство не входит в интересы жителей микрорайона, или когда одна группа граждан хочет построить детский сад, а другая – школу. Решение указанной проблемы нам видится в совершенствовании эффективности существующих процедур согласования градостроительной документации, включая взаимодействие между субъектами.

Еще одним правовым инструментом, затрагивающим частные интересы собственника земельного участка, выступают процедуры принудительного изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности, которая до 2001 года соответствовала общемировым тенденциям, но позже законодатель решил упростить и ускорить процедуры изъятия в сторону уменьшения гарантий прав частных собственников, в связи с чем, в ЗК РФ появилась новая глава, регламентирующая упрощенную процедуру изъятия участков, находящихся в частной собственности. В силу несовершенства размещенных в ней норм, в научной литературе даются рекомендации по

выстраиванию системы гарантий путем обязанности руководствоваться при изъятии следующими принципами.

Во-первых, принцип пропорциональности, когда изъятие земельного участка по упрощенной процедуре главы VII.1 ЗК РФ возможно только в целях удовлетворения публичных нужд [68]. В практике иностранных государств также есть подобные примеры изъятия земельных участков для публичных нужд [16]. Например, в США Верховный суд США изменил содержание категории «общественное назначение» и указал, что в общественное назначение может входить и экономический рост, за которым последовали решения [106], признающие экономический рост допустимым основанием передачи земельного участка от одного собственника другому [108]. В соответствии с российским законодательством, у собственника отсутствует возможность отказаться от изъятия, если отсутствуют нарушения процедуры изъятия. Собственник может только обжаловать основание такого изъятия, заключить соглашение о выкупе и поспорить в суде о размере выкупной цены. С другой стороны, принцип пропорциональности должен иметь границы, которые позволят считать необоснованным требование о предоставлении другого земельного участка вместо компенсации в денежной форме [49].

Во-вторых, принцип ограничения правомочий частно-публичных юридических лиц по изъятию земельных участков.

В-третьих, принцип соразмерности компенсации, которую предоставляют за изъятые земельные участки. В настоящий момент наблюдаются некоторые проблемы в определении справедливой компенсации. В юридической литературе среди иных проблем, требующих правового регулирования, выделяют проблему определения выкупной цены земельного участка [1],[13]. Ряд авторов указывают на то, что при изъятии частных земельных участков для государственных и муниципальных нужд наблюдается «законодательный дисбаланс частных и публичных интересов в пользу последних» [80]. В соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации [30], имущество может быть отчуждено в целях

удовлетворения государственных или муниципальных нужд только при наличии предварительного и равноценного возмещения. Размер возмещения определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности) [89], но в указанном акте рыночная стоимость определяется иначе. Другими словами, на цену влияют различные факторы, учет которых весьма сложная задача. В рассматриваемой ситуации с изъятием земельного участка, оценщика привлекает изымающая сторона, затем составляется соглашение об изъятии с указанием цены оценки, но, как правило, собственник редко соглашается с указанной ценой.

Еще одной проблемой является изменчивость рыночной стоимости, с учетом этого, статья 56.8 ЗК РФ закрепляет промежуток времени, на который производится расчет рыночной стоимости прекращаемых прав: «на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка». Положение облегчает процедуру изъятия, но не улучшает положение собственника, поскольку в указанный момент положение на рынке может быть неблагоприятным, и рыночная цена становится даже меньше кадастровой стоимости. В одном деле собственник не согласился с оценкой стоимости изымаемого участка на том основании, что она более, чем в 5 раз меньше кадастровой стоимости, но суд посчитал его доводы несостоятельными [76]. Проблема негативного влияния заниженной кадастровой стоимости изымаемого земельного участка на интересы его собственника в случае принудительного изъятия отмечается и в научной литературе [84]. Тем не менее, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» [70] кадастровая стоимость не учитывается при определении размера возмещения. Анализ статьи 56.8 ЗК РФ позволяет выделить еще особенности, на которые следует обратить внимание. Например, она закрепляет возможность возмещения упущенной выгоды, но на практике

судами учитывается только та деятельность, которая велась на земельном участке до принятия решения об изъятии [41]. Также нормы не учитывают моральный аспект изъятия, если, например, изымаемым участком семья владела на протяжении нескольких десятилетий, на нем выросло не одно поколение семьи собственника. Моральный вред в указанной ситуации возмещен не будет. Чтобы решить все эти проблемы необходимо:

Во-первых, усовершенствовать порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд на этапе подготовки соглашения о выкупе и о заказе оценки рыночной стоимости, допустив собственника до участия в этих процедурах.

Во-вторых, учитывать кадастровую стоимость при оценке выкупаемой стоимости.

В-третьих, определяя упущенную выгоду учитывать индивидуальные особенности земельного участка и его собственника, например, не является ли он потенциальным инвестором, а земля была куплена для долгосрочных инвестиций [100].

В-четвертых, ввести компенсацию морального вреда в институт принудительного изъятия.

Еще одной проблемой является поиск баланса интересов при ограничении права собственности на землю в результате установления публичного сервитута. На сегодняшний день законодательство в области установления публичных сервитутов в интересах размещения линейных объектов не отвечает указанным выше принципам соразмерности и пропорциональности, поскольку при строительстве линейных объектов публичные цели часто отсутствуют, а являются частными целями крупных корпораций, а институт публичных слушаний был исключен из земельного законодательства [48]. Кроме этого, ЗК РФ допускает, что установление публичного сервитута может затруднять использование земельного участка, то есть, собственник будет лишен возможности использовать участок

довольно продолжительное время, а это прямое нарушение принципа неприкосновенности собственности.

Таким образом, земельный участок как объект гражданского оборота имеет свои особенности, поскольку большая их часть изъята или ограничена в обороте. Наиболее свободны от ограничений земли сельскохозяйственного назначения, но там действуют нормы, определяющие особенности их использования и охраны. Закрепление правил оборота земельных участков является задачей гражданского законодательства, в связи с чем, статью 27 ЗК РФ, меняющую общие правила оборотоспособности земельных участков, необходимо пересмотреть.

3.2 Общая характеристика сделок с земельными участками

В рамках последнего параграфа работы рассмотрим общие требования и общую характеристику сделок с земельными участками, поскольку без анализа оснований перехода прав на земельный участок, исследование земельного участка как объекта гражданских прав не будет полным.

Стороны сделки с земельным участком должны обладать правоспособностью и дееспособностью, а также иметь полномочия на распоряжение имуществом. При осуществлении прав и при исполнении обязанностей стороны должны действовать добросовестно, не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения и осуществлять гражданские права исключительно с намерением причинить вред другому лицу. Лицо, приобретающее земельный участок, признается добросовестным приобретателем, если оно удостоверилось в наличии прав у продавца на отчуждение этого участка. Приобретатель, полагающийся на данные ЕГРН, признается добросовестным, пока его недобросовестность не будет доказана.

Относительно формы договора, объектом которого является земельный участок, гражданское законодательство устанавливает письменную форму

путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Нотариальному удостоверению подлежат сделки:

- по отчуждению долей или договору ипотеки долей на недвижимое имущество, за исключением: отчуждения всех долей по одной сделке; приобретения имущества для включения в паевой инвестиционный фонд; отчуждения долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ряд иных сделок;
- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки и недвижимого имущества несовершеннолетнего.

Стороны могут удостоверить любую сделку с земельным участком у нотариуса по соглашению между собой. Право собственности и другие вещные права на земельный участок подлежат государственной регистрации.

К содержанию договора, объектом которого выступает земельный участок, также установлены некоторые требования. Существенными условиями являются условия о предмете, который позволяют идентифицировать подлежащее отчуждению имущество, и определить его месторасположением на местности. В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» [63], в целях индивидуализации земельного участка в качестве предмета достаточно указать кадастровый номер, если он имеется. При отсутствии в договоре условия о предмете, он считается незаключенным [6]. Помимо предмета, договор, например, купли-продажи земельного участка должен содержать указание на его цену [55], но при отсутствии цены в договоре, если такой договор исполнялся, не влечет признание его не заключенным [67].

Договор на отчуждение земельного участка может быть признан недействительным. Если договор купли-продажи земельного участка будет заключен неуполномоченным лицом, то такой договор ничтожен в силу статьи

168 ГК РФ [46],[57]. Нарушение формы договора купли-продажи земельного участка также может повлечь его недействительность [56],[69]. Тем не менее, отсутствие факта государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, не является основанием для признания договора недействительным [58].

Далее рассмотрим особенности некоторых видов сделок с земельными участками.

Самой распространенной сделкой является договор купли-продажи земельного участка, по которому продавец обязуется передать земельный участок в собственность покупателя, а последний – заплатить определенную в договоре цену [23].

Ранее мы указывали, что договор купли-продажи земельного участка должен иметь письменную форму, в качестве обязательных к включению в текст договора условий в практике относят: наименования сторон, предмет договору, цену земельного участка и сведения о его обременениях. Если на земельном участке расположены строения, то его отчуждение возможно только вместе со строением, если оба объекта – и участок, и строение, принадлежать одному и тому же лицу. Если стороной договора купли-продажи земельного участка будет несовершеннолетний или лицо, ограниченное в дееспособности или недееспособное лицо, то договор должен пройти удостоверение у нотариуса.

Сведения о сторонах включают сведения, идентифицирующие субъекта, его адрес, паспортные данные, если сторона – физическое лицо, сведения об ИНН, ОГРН, о лице, уполномоченном на подписание договора, если сторона – юридическое лицо.

Условие о предмете договора купли-продажи земельного участка являются его существенным условием, в отношении земельного участка в условие о предмете входят: кадастровый номер, адрес месторасположения, площадь, вид разрешенного использования и категория земель, а также желательно включать в описание предмета указание на

правоустанавливающий документ. В договоре должна быть прописана цена и порядок оплаты, условие о цене является обязательным, при его отсутствии договор считается незаключенным в силу статьи 555 ГК РФ.

Основные права и обязанности сторон включаются в себя обязанность продавца передать земельный участок, а покупателя – принять его и оплатить его стоимость в соответствии с условиями договора.

При переходе права собственности на здание или иное строение, находящееся на территории чужого участка к другому собственнику, он получает права на использование соответствующей части земельного участка, на котором расположено указанное здание или иное строение. Здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, отчуждаются вместе с землей, за исключением случаев, когда:

- отчуждаемая часть здания не может быть выделена в натуре вместе с частью участка;
- отчуждается здание, находящееся на изъятом из оборота земельном участке.

Отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, если у них один собственник, не допускается. Переход права собственности на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации.

В договоре желательно определить момент передачи земельного участка и составить передаточный акт или иной документ о передаче, либо в самом договоре прописать, что он имеет силу акта приема-передачи.

В качестве существенных условий статья 432 ГК РФ называет условия, по которым при наличии заявления стороны договора должно быть достигнуто соглашение, при несогласовании таких условий договор считается незаключенным. Тем не менее, необходимо помнить, о содержании статьи 37 ЗК РФ, в которой указано, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю

имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к договору мены.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. Указанные требования, применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

Заключение договора купли-продажи земельного участка влечет и некоторые публичные обязательства покупателя, так, он, как новый собственник, обязан платить земельный налог.

Действующее законодательство допускает возможность выкупа

земельного участка, находящегося в публичной собственности, собственником стоящего на нем здания или сооружения. В соответствии со статьями 39.3 и 39.20 ЗК РФ такое право есть у собственника здания, стоящего на публичном земельном участке. Действующим законодательством установлены ограничения и запреты на такой выкуп:

- иностранное лицо не может выкупить участок, находящийся на приграничной территории или на территории морского порта;
- если здание, стоящее на участке, частично находится в публичной собственности;
- участок входит в состав изъятых и ограниченных в обороте участков;
- участок под зданием входит в категорию участков общего пользования;
- участок находится в пределах береговой полосы;
- на участке общего пользования находится искусственный водоем или карьер в границах общего пользования.

В указанных случаях земельный участок может быть передан в аренду (статья 39.20 К РФ).

Земельный участок, выкуп которого планируется может быть не образован и в отношении территории может отсутствовать проект межевания, тогда нужно подготовить схему расположения участка и согласовать его предоставление путем подачи заявления о предварительном согласовании, в котором обязательно указываются сведения, указанные в пункте 1 статьи 39.15 ЗК РФ. В заявлении должна быть прописана цель использования и основание выкупа. К заявлению прикладываются: правоустанавливающий документ на строение при отсутствии регистрации права собственности, договор аренды, схема расположения участка при отсутствии утвержденного проекта межевания, любые дополнительные документы. При отсутствии в заявлении обязательных сведений и приложений повлечет возвращение заявления без рассмотрения. Принятие заявления уполномоченным органом и направление решения о предварительном согласовании заявителю занимает 14

календарных дней. Срок действия принятого решения – два года с момента принятия.

Если земельный участок не стоит на кадастровом учете, то его нужно поставить на кадастровый учет, то есть кадастровый учет нужен всегда, а регистрация – только если право собственности на него установлено. Подается заявление о кадастровом учете и регистрации права публичной собственности. Сроки принятия решения по заявлению зависят от способа его подачи и требования и может составлять от пяти до 12 рабочих дней. При наличии обстоятельств, препятствующих удовлетворению заявления, процедура будет приостановлена.

После принятия положительного решения необходимо подать заявление о выкупе земельного участка, которое должно содержать сведения, указанные в статье 39.17 ЗК РФ, а именно:

- фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя и реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);
- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- кадастровый номер испрашиваемого земельного участка;
- основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных п. 2 ст. 39.3, ст. 39.5, п. 2 ст. 39.6, п. 2 ст. 31.10 ЗК РФ;
- вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка указанному заявителю допускается на нескольких видах прав;
- реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный

участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

- цель использования земельного участка;
- реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования и (или) проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных этим документом и (или) этим проектом;
- реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок образовывался или его границы уточнялись на основании данного решения;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению прикладываются: правоустанавливающий документ на строение, договор аренды (при наличии); выписки из ЕГРН на участок, строение, выписку из ЕГРЮЛ и иные дополнительные документы. Если у здания, помещений несколько собственников, то они должны обратиться совместно. Срок направления уполномоченным органом договор купли-продажи в трех экземплярах или отказа в предоставлении составляет 14 календарных дней с момента поступления заявления.

Отказ в выкупе земельного участка возможен в следующих случаях:

- с заявление обратилось лицо, не имеющее соответствующих прав на обращение;
- границы участка требуют уточнения;
- у земельного участка отсутствует вид разрешенного использования.

Отказ в выкупе может быть обжалован в судебном или досудебном порядке. В судебном порядке можно обжаловать по правилам главы 24 АПК РФ, если отказ затрагивает права и интересы в сфере предпринимательской деятельности, в остальных случаях требование подается по правилам главы 22

КАС РФ. В досудебном порядке жалоба подается руководителю должностного лица территориального органа Росимущества.

Если было принято положительное решение, то полученный договор нужно подписать в течение 30 дней с момента его получения. Если выкупаемый участок является федеральной собственностью, то цена выкупа определяется на основании правил, предусмотренных в Постановлении Правительства РФ № 279, размеры выкупной цены не могут быть выше кадастровой стоимости. Для некоторых участков действуют льготные цены.

Переход права собственности на выкупленный участок должен быть зарегистрирован. Срок регистрации зависит от способа подачи и может занимать от 7 до 10 дней.

В отношении земельного участка может быть заключен ипотечный договор в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) [95]. Основная цель такого договора – обеспечить удовлетворение требований залогодержателя, являющегося кредитором залогодателя, из стоимости заложенного имущества, если последний не выполнит основное обязательство преимущественно перед другими кредиторами. Объектом ипотеки может быть любой земельный участок, находящийся в собственности залогодателя, за исключением участков, указанных в статье 63 Закона об ипотеке, а также участков площадью менее минимальных предельных размеров. Ипотека здания осуществляется вместе с ипотекой участка под ним. Ипотека может возникать как на основании закона, так и на основании договора. Договор ипотеки заключается в письменной форме, а само обременение подлежит государственной регистрации. Как правило, ипотека земельного участка на основании закона возникает при его покупке в рассрочку или в кредит. До полного погашения кредита земельный участок находится в залоге у продавца или банка, выдавшего кредит. ГК РФ и Закон об ипотеке содержат основания обращения взыскания на заложенное имущество. Так, взыскание может быть обращено, в том числе, при введении в отношении должника процедур

банкротства. Иск предъявляется в соответствии с правилами подсудности в тот суд, к компетенции которого отнесено рассмотрение спора.

Также земельный участок может быть объектом в договорах дарения, мены и ренты [26].

Договор дарения является правовой формой распоряжения земельным участком, поскольку собственник в силу действующего законодательства может распорядиться имуществом по своему усмотрению. Договор дарения предполагает безусловное обязательство дарителя передать одаряемому земельный участок на безвозмездной основе. На практике рекомендуют включать в текст договора сведения о правоустанавливающих документах, кадастровую стоимость, сведения об отсутствии обременений и ограничений. Условием договора дарения может стать положение о праве дарителя отменить дарение в случае смерти одаряемого. Форма договора дарения земельного участка простая письменная, нотариальное удостоверение обязательно, если стороной сделки по отчуждению земельного участка является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин, а также несовершеннолетний. Договор дарения земельного участка могут удостоверить несколько нотариусов, если невозможно обеспечить присутствие всех лиц, один из нотариусов должен вести деятельность в местности, где находится земля. Тем не менее, дарение земельного участка от имени малолетних и недееспособных их представителями не допускается, в регистрации будет отказано. Если договор дарения земельного участка прошел нотариальное удостоверение, то документы на государственную регистрацию обязан представить нотариус, если стороны не возражают. Если в ЕГРН содержится запись о невозможности регистрации без личного участия собственника, а договор был подписан представителем собственника, то направление документов через нотариуса недопустимо.

Граждане могут представить документы самостоятельно, если договор прошел нотариальное удостоверение, то в органы Росреестра может обратиться любая из сторон с письменным заявлением, к которому

прикладываются следующие документы: договор дарения, документы, удостоверяющие личность заявителя и полномочия представителя, иные документы. За регистрацию перехода права собственности уплачивается государственная пошлина от 100 до 2000 рублей в зависимости от вида участка. Срок оказания государственной услуги зависит от категории земельного участка и способа подачи заявления, и составляет от 3 до 9 рабочих дней с рабочего дня, следующего за днем приема документов. Регистрация подтверждается выдачей выписки из ЕГРН.

Есть некоторые особенности дарения доли земельного участка, в частности, такой договор должен быть удостоверен нотариусом, исключение составляют доли земельных участков сельскохозяйственного назначения, поскольку сделки с ними регулируются Законом № 101-ФЗ. Нормы указанного закона не распространяются на оборот земельных участков с назначением садоводства, огородничества и схожих режимов разрешенного использования. Иному лицу можно подарить долю только после выделения. Получение имущества по договору дарения является доходом в натуральной форме, такой доход может облагаться НДФЛ, также у одаряемого появляется публичная обязанность по уплате земельного налога (при отсутствии у него право на льготы).

Еще одним договором является договор мены. Основные проблемы при его заключении связаны с оценкой стоимости обмениваемых земельных участков [18]. Действующим законодательством допускается обмен земельного участка в публичной собственности на частный земельный участок в исключительных случаях, например, когда частный участок изымается для государственных и муниципальных нужд, а взамен представляется иной участок. Еще одним случаем возможности заключить договор мены является ситуация, когда на частном земельном участке предполагается возведение объектов социальной, инженерной или транспортной инфраструктур в соответствии с проектами планирования и межевания территории. Договор мены может быть заключен в отношении

участков с разным видом разрешенного использования, равно как не препятствует его заключению и разная стоимость обмениваемых участков, хотя в силу статьи 39.22 ЗК РФ цена обмениваемых участков должна быть равнозначной. Тем не менее, бывают ситуации, когда вместе с участком собственник передает находящиеся на нем объекты, в этом случае стоимость таких объектов не учитывается при сравнении стоимости обмениваемых участков. Или собственник частного участка согласен на обмен на участок с меньшей стоимостью, чем выкупная цена его участка.

В этом случае за собственником сохраняется право на возмещение разницы в цене. К договору мены применяются правила о купле-продаже и нормы главы 31 ГК РФ, если это не противоречит положениям статей 567-571 ГК РФ и сути мены. Предмет договора мены является его существенным условием, в части сведений о земельных участках он должен содержать адрес, площадь, разрешенное использование, месторасположение земельных участков. При нахождении на территории обмениваемых участков сооружений, они описываются аналогичным с земельным участком способом. Особенности соглашения об изъятии земельного участка для государственных нужд и предоставление взамен другого участка являются следующее.

Во-первых, при заключении подобного рода соглашений должно соблюдаться действующее земельное и гражданское законодательство. Так, необходимо соблюдение норм ГК РФ о мене и купле-продаже, требований, содержащихся в статье 39.22 ЗК РФ о предмете и цене, требования статьи 56.9 ЗК РФ к соглашению об изъятии с учетом того, что участки обмениваются. В соглашение приводятся данные о кадастровых номерах каждого участка, реквизиты решения органа власти об изъятии, сроки передачи участков, условие о неравноценной стоимости участков при наличии разницы и порядке компенсации этой разницы владельцу частного участка.

Что касается договоров ренты земельного участка, то в силу определенных обстоятельств рента земельного участка не является широко

распространенным явлением. По договору ренты получатель ренты передает в собственность плательщику ренты земельный участок, а плательщик ренты взамен обязуется периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Рента может быть бессрочной или выплачиваться в течение жизни получателя. Договор ренты может быть рассмотрен в качестве комплексного договора, состоящего из следующих условий:

- основное условие о выплате ренты за земельный участок;
- условие о форме передачи земельного участка в собственность плательщика ренты, к которому могут применяться нормы о купле-продаже или дарении (статья 585 ГК РФ);
- условие о приобретении получателем ренты, в обеспечение обязательств плательщика ренты, права залога на земельный участок (статья 587 ГК РФ).

Пожизненную ренту платят деньгами, а постоянную – как деньгами, так и в иной форме. Выступать в качестве получателя ренты могут только физические лица.

Земельный участок может перейти в собственность не только на основании договора, но и по наследству, как на основании закона, так и на основании завещания в соответствии со статьей 1111 ГК РФ [19].

В отличие от договоров наследование представляет собой одностороннюю сделку, в основе которой лежит волеизъявление наследодателя. Наследование является формой универсального правопреемства, его субъектами, как правило, являются исключительно физические лица. В качестве наследников земельного участка могут призываться физические лица, находящиеся в живых на день открытия наследства, зачатые при жизни или родившиеся живыми после открытия наследства. К наследованию по завещанию могут призываться и юридические лица (статья 1116 ГК РФ), а также Российская Федерация, субъекты

Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации, а к наследованию по закону – только Российская Федерация.

Таким образом, земельный участок как объект гражданского оборота имеет свои особенности, поскольку большая их часть изъята или ограничена в обороте. Наиболее свободны от ограничений земли сельскохозяйственного назначения, но там действуют нормы, определяющие особенности их использования и охраны. Закрепление правил оборота земельных участков является задачей гражданского законодательства, в связи с чем, статью 27 ЗК РФ, меняющую общие правила оборотоспособности земельных участков, необходимо пересмотреть.

Заключение

В результате исследования нами были сделаны следующие выводы.

Во-первых, земельный участок в юридической классификации объектов гражданских прав относится к вещам. Земельный участок может рассматриваться как объект гражданских прав только после формирования фактических границ путем межевания и юридических границ путем регистрации и выдачи выписки ЕГРН.

Во-вторых, правовой режим земельного участка представляет собой порядок регулирования реализации прав на земельный участок, осуществляемой правообладателями, посредством установления стимулов и ограничений с целью рационального использования, охраны, управления соответствующей территорией в соответствии с нормами земельного, гражданского, экологического и градостроительного законодательства. Цель установления того или иного правового режима направлена на достижение оптимального соотношения частных и публичных интересов в отношениях, связанных с приобретением и реализацией прав на земельные участки.

В-третьих, земельный участок является объектом широкого перечня прав. Право собственности на земельный участок гарантируется и подлежит защите со стороны государства, приобретается и прекращается в соответствии с нормами действующего законодательства на основании предусмотренных в нем юридических фактов. При этом, и возникновение, и прекращение права собственности подлежат государственной регистрации. Что касается ограниченных вещных прав, то на сегодняшнем этапе развития законодательства происходит унификация в части сокращения перечня таких ограничений. В целях искоренения ряда ограниченных вещных прав на землю надлежит включить в действующее законодательство механизмы, стимулирующие отказ от таких прав и их трансформацию в иные вещные права на землю.

В-четвертых, земельный участок как объект гражданского оборота имеет свои особенности, поскольку большая их часть изъята или ограничена в обороте. Закрепление правил оборота земельных участков является задачей гражданского законодательства. Также требуется совершенствование механизма изъятия земельных участков для публичных нужд. Так, нуждается в совершенствовании порядок изъятия на этапе подготовки соглашения о выкупе и о заказе оценки рыночной стоимости, путем допуска собственника к участию в этих процедурах. Кроме этого, требуется учитывать кадастровую стоимость при оценке выкупаемой стоимости.

В-пятых, круг сделок с земельными участками достаточно широк, в него можно включить как договоры, так и односторонние сделки. Действующим законодательством закрепляются некоторые особенности сделок с земельными участками, как правило, они касаются формы, содержания и субъектного состава.

Таким образом, в рамках проведенного исследования нами был проведен анализ земельного участка с позиций его регламентации в качестве объекта гражданских прав, были сделаны выводы о некотором несоответствии гражданского и земельного законодательства, а также предложены меры по его совершенствованию.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абрамова М.А. К вопросу об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд [электронный ресурс] // <http://edrf.ru/article/10-01-20>.
2. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, Е. С. Болтанова ; под общ. ред. А. П. Анисимова. Москва: Юстицинформ, 2020. - 800 с. - ISBN 978-5-7205-1606-2.
3. Алексеев В.А. Искусственный земельный участок как объект недвижимости // Российская юстиция. 2021. № 3. С. 52-55.
4. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики / А. П. Анисимов, С. В. Дзагоев, Л. Г. Кокоева. Москва: Новый индекс, 2009. 231 с.
5. Анисимов А.П., Мелихов А.И. Конституционные основы правового регулирования права частной собственности на земельные участки // Актуальные проблемы теории земельного права России: коллективная монография (под общ. ред. А.П. Анисимова) М.: Юстицинформ. 2020. 213с.
6. Анисимов А.П., Резванова Л.А., Смирнская Е.В. К вопросу о признании права на земельный участок // Современное право. 2023. № 3. С. 74-80.
7. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 04.06.2013 по делу № 33-4159/2013 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).
8. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 23 мая 2019 г. по делу № 33-3258/2019 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.01.2024).
9. Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве Российской Федерации: теория и практика применения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 (гражданское право; предпринимательское право; семейное право;

международное частное право). М.: Изд-во Российской академии адвокатуры и нотариата, 2017. 27с.

10. Балашов Е.В. Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2003. 22с.

11. Беляева Г.С. Правовой режим: к определению понятия // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2012. Т.17. № 3-2. С. 33-35.

12. Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Устюкова В.В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; 2-е изд., перераб. и доп., под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). М.: Проспект, 2017. 587с.

13. Васючкова О.А., Семерджи К.М. Проблемы компенсации при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Государственная власть и местное самоуправление. 2023. № 5. С. 25-28.

14. Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Майборода В.А., Томтосов А.А. Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». 2022.

15. Галиновская Е.А. Правовые проблемы модернизации института государственного управления в сфере использования и охраны земель // Экологическое право. 2023. № 4. С. 2-9.

16. Гилина Е.А. Концепция eminent domain и ее применение в судебной практике США // Вестник Тверского госуниверситета. Серия «Право». 2016. № 3. С. 8-17.

17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Российская газета. № 238-239, 08.12.1994.

18. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

19. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть III) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.08.2023) // Российская газета. № 233, 28.11.2001.

20. Гришаев С.П., Свит Ю.П., Богачева Т.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». 2021.

21. Гряда Э.А. Правовой режим земельных участков сельскохозяйственного назначения, занятых мелиоративными лесными насаждениями // Хозяйство и право. 2023. № 4. С. 77-87.

22. Жмурко С.Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. М.: Редакция «Российской газеты», 2019. Вып. 10. 160 с.

23. Земельное право: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов и др. М.: Частное право, 2010. 344 с.

24. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) // Российская газета. № 211-212, 30.10.2001.

25. Инжиева Б.Б. Земельный участок как объект гражданского оборота: вопросы теории и практики // Юрист. 2022. № 5. С. 47-53.

26. Инжиева Б.Б. Особенности осуществления сделок с земельными участками как объектами недвижимости (на примере мены и ипотеки) // Цивилист. 2022. № 4. С. 29-35.

27. Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. 26с.

28. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 26.01.2022 № 49-КАД21-9-К6 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023)

29. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) // Российская газета. № 256, 31.12.2001.

30. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г., с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.). URL: <http://www.pravo.gov.ru>.

31. Крючкова В., Демидова И. Прекращение права собственности на землю. Анализ причин на примере судов // Жилищное право. 2021. № 1. С. 25-44.

32. Липски С.А. Тенденции в изменении подходов законодателя к установлению и обеспечению правового режима земельных участков // Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 2. С. 19-23.

33. Логунова М.В. Проблемы ограничения оборотоспособности земельных участков, подвергшихся загрязнению // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 8. С. 88-95.

34. Лузина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие / А. Н. Лузина. - 2-е изд., испр. и дополн. Москва: РГУП, 2020. 152 с. ISBN 978-5-93916-814-4. Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1689592> (дата обращения: 26.02.2024).

35. Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: вопросы теории и практики // Правоведение. 1996. № 1. С. 6-29.

36. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2024) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

37. Нигматуллина Э.Ф. Соблюдение баланса интересов при установлении сервитута в отношении земельных участков // Хозяйство и право. 2023. № 4. С. 98-109.

38. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом

Верховного Суда РФ 14.11.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 5, май, 2019.

39. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 11, № 12.

40. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ", № 5, май, 2018 (начало), Бюллетень Верховного Суда РФ, № 6, июнь, 2018 (окончание).

41. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.) [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

42. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

43. Общая теория советского земельного права / отв. ред. Г.А. Аксененок, И.А. Иконицкая, Н.И. Краснов. М.: Наука, 1983. 357с.

44. Окунев А.И. О перспективах развития земельно-имущественного законодательства Российской Федерации // Правовые вопросы недвижимости. 2023. № 2. С. 16-17.

45. Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2019 № 14-КГ19-3 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

46. Определение Верховного Суда РФ от 21.04.2021 № 306-ЭС21-4111 по делу № А12-13344/2018 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

47. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 22 марта 2012 г. № 510-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы

гражданина Гонтарева Леонида Леонидовича на нарушение его конституционных прав абзацем вторым пункта 1 и пунктом 2 статьи 274, пунктом 2 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации». URL: <http://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision96626.pdf>.

48. Определение Конституционного Суда РФ от 15.07.2010 № 931-О-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2011. № 2.

49. Определение Конституционного Суда РФ от 19.12.2017 № 2963-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Бехтольда Ивана Юрьевича на нарушение его конституционных прав положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

50. Определение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 21.12.2011 [электронный ресурс]// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

51. Определение Московского городского суда от 12.07.2021 по делу N 2-3404/2020, 33-28014/2021 [электронный ресурс]// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

52. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19.05.2020 по делу № 88-9231/2020 (Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.01.2021 N 18-КГ20-87-К4 данное определение отменено [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

53. Письмо Минэкономразвития России от 31.07.2019 № Д23и-25919 «О внесении в ЕГРН сведений о публичном сервитуте и земельном участке, частично расположенном в его границах» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

54. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12.05.2021 № 14-3528-ГЕ/21 «О направлении

разъяснений по вопросу государственной регистрации за гражданином, к которому в порядке наследования перешло право пожизненного наследуемого владения земельным участком, права собственности на такой участок» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

55. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.07.2020 № Ф02-1922/2020 по делу № А19-404/2018 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

56. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.05.2020 № Ф04-556/2020 по делу № А46-8202/2019 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

57. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 09.03.2016 № Ф09-7928/14 по делу № А60-15454/2013 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

58. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 28.01.2021 № 02АП-8618/2020 по делу № А82-5608/2019 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

59. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2017 № 09АП-67279/2016 по делу № А40-80657/13 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

60. Постановление Конституционного Суда РФ от 30 марта 2016 г. № 9-П // Российская газета. 3 72, 06.04.2016.

61. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета, № 140, 30.06.2015.

62. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 (ред. от 24.12.2020) «О судебной практике по делам о наследовании» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

63. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

64. Постановление Правительства РФ от 10.07.2018 № 800 (ред. от 07.03.2019) «О проведении рекультивации и консервации земель» (вместе с Правилами проведения рекультивации и консервации земель) [электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 12.07.2018.

65. Постановление Президиума Московского областного суда от 06.06.2018 № 44Г-145/2018 [электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/mGc8qxrNrкНО/> (дата обращения: 23.12.2023).

66. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 1 июня 2021 г. по делу № А51-11559/2020. [электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/mGc8qxrNrкНО/> (дата обращения: 23.12.2023).

67. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.07.2015 № Ф05-17265/2013 по делу № А41-46151/12 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

68. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15.06.2009 по делу № А65-19967/2008 [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

69. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 27.02.2009 № Ф09-6930/08-С6 по делу № А60-24678/2007 [электронный

ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

70. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

71. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 16.12.2020.

72. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

73. Проект Федерального закона № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 09.10.2018) [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.10.2023).

74. Пушкин А. Правовой режим иностранных инвестиций в Российской Федерации. М.: Альпина Паблишер, 2012. 380с.

75. Резников Е.В. Земельные споры. Особенности судебного правоприменения Конституционного и Верховного судов Российской Федерации: практическое исследование. Волгоград: Сфера, 2021. 248 с.

76. Решение Богородицкого районного суда Тульской области от 07.09.2020 года по делу № 2-929/2020 <https://sudact.ru/regular/doc/X8iEUxdCZQ5u/?ysclid=ld8zi7tyia9890l0160> (дата обращения: 23.01.2024).

77. Решение Кировского районного суда от 24 ноября 2017 г. № 2-1850/2017 <https://sudact.ru/regular/doc/X8iEUxdCZQ5u/?ysclid=ld8zi7tyia9890l0160> (дата обращения: 23.01.2024).

78. Рожкова М.А. Идентификаторы: все ли надо относить к объектам интеллектуальной собственности // Хозяйство и право. 2015. № 2. С. 82-86.

79. Румянцев Ф.П. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения: вопросы теории и практики: автореферат дис. ... доктора юридических наук : 12.00.06 / Румянцев Федор Полиектович; [Место защиты: Ин-т государства и права РАН]. Москва, 2011. 56 с.

80. Самончик О.А. Всегда ли обосновано изъятие земельных участков для целей недропользования? // Аграрное и земельное право. 2020. № 5(185). С. 25-29.

81. Самсонова Л.В. Вещные права учреждений профессионального образования: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Ур. гос. юрид. акад. Екатеринбург, 2006. 29 с.

82. Семенова Е.Г. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства: альтернативная модель // Цивилист. 2022. № 2. С. 67-71.

83. Семякина А.В. Вещные права на земельные участки в РФ и Великобритании: догматический подход против прагматизма // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 7. С. 179-191.

84. Симачкова Н.Н. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков в РФ // Аграрное и земельное право. 2019. № 11(179). С. 9-10.

85. Ситников А.П. Вопросы соотношения категорий «правовой режим», «правовое состояние», «правовой порядок» // Вестник Челябинского государственного университета. 2009. № 31. С. 9-11.

86. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42-45.

87. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право. 1995. № 6. С. 43-46.

88. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

89. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

90. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.10.2023) // Российская газета. № 16, 26.01.2002.

91. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Российская газета. № 290, 30.12.2004.

92. Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 30 (часть II). Ст. 3127.

93. Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

94. Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 1 (часть I). Ст. 26.

95. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. № 137, 22.07.1998.
96. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. № 137, 27.07.2002.
97. Федеральный закон от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О кадастровой деятельности» // Российская газета. № 165, 01.08.2007.
98. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 19.10.2023) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. № 156, 17.07.2015.
99. Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 159, 22.07.2011.
100. Чаркин С.А. Права и обязанности собственников земельной недвижимости: вопросы теории // Цивилист. 2023. № 5. С. 62-70.
101. Шереметьева Н.В. К вопросу отказа от ограниченных вещных прав на земельные участки // Российская юстиция. 2021. № 2. С. 17-19.
102. Шереметьева Н.В. Отказ от ограниченных вещных прав на земельные участки: проблемы доктрины и правоприменения // Российский судья. 2021. № 8. С. 59-64.
103. Birks P. Before We Begin: Five Keys to Land Law // Land Law: Themes and Perspectives / Ed. by S. Bright, J. Dewar. Oxford, 1998.
104. Del Mar M., Twinning W. Legal Fictions in Theory and Practice // Law and Philosophy Library. 2015. Vol. 110.
105. Legrand P. European Legal Systems Are Not Converging // The International and Comparative Law Quarterly. 1996. Vol. 45. № 1.

106. Michels J. Kelo v. City of New London: is the Response to Curb the Effect of the Supreme Court Decision Going to Far? // Seton Hall Law Review. 2007. Vol. 37. P 530 - 534.

107. Sacco R. Legal Formants: A Dynamic Approach to Comparative Law // American Journal of Comparative Law. 1991. Vol. 39. № 1.

108. Somin I. The grasping hand: Kelo vs New London and the limits of eminent domain. Chicago: Univ. of Chicago press, 2015. 356 p.

109. Van Hoecke M. Hohfeld and Comparative Law // International Journal for the Semiotics of Law. 1996. Vol. 9. № 26.

110. Worthington S. The Disappearing Divide between Property and Obligation: the impact of aligning legal analysis and commercial expectation // Texas International Law Journal. 2007. Vol. 42. № 3.