

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Право собственности и другие вещные права на земельные участки в соответствии с российским законодательством

Обучающийся

А.О. Файзуллоева

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, доцент, Е.В. Чуклова

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

Тольятти 2024

Аннотация

Тема исследования «Право собственности и другие вещные права на земельные участки в соответствии с российским законодательством» имеет актуальность в связи с тем, что право частной собственности – это конституционное право граждан России. Исследование вещных прав на земельные участки способствует выявлению эффективных механизмов реализации и защиты названного конституционного права.

Изучение темы исследования также позволяет лучше понять развитие института вещных прав на земельные участки в контексте исторического наследия, а также будет способствовать выявлению причин современных проблем и конфликтов, связанных с владением земельными участками.

Цель исследования заключается в анализе состояния российского института вещных прав на землю, а также выявлении его проблем, поиске путей решения.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи: дать общую характеристику права собственности на земельный участок; проанализировать основания возникновения и прекращения права собственности на земельный участок в соответствии с российским законодательством; проанализировать другие вещные права на земельные участки и проблемы института ограниченных вещных прав на землю, а также осуществить поиск перспектив развития данного института.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Количество источников – 37.

Объем работы – 73 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика права собственности на земельный участок ..	6
1.1 Понятие и содержание права собственности на земельный участок	6
1.2 Формы собственности на землю	11
Глава 2 Основания возникновения и прекращения права собственности на земельный участок в соответствии с российским законодательством.....	20
2.1 Возникновение права собственности на земельный участок.....	20
2.2 Прекращение права собственности на земельный участок.....	25
2.3 Государственная регистрация права собственности.....	32
на земельный участок.....	32
Глава 3 Другие вещные права на земельные участки	39
3.1 Понятие и классификация иных вещных прав на земельные участки	39
3.2 Проблемы и перспективы развития института ограниченных вещных прав на землю	51
Заключение	65

Введение

Актуальность исследования темы «Право собственности и другие вещные права на земельные участки в соответствии с российским законодательством» имеет ряд аспектов.

Во-первых, право частной собственности на землю, право на свободное владение, пользование и распоряжение землей – это одно из основных прав граждан, гарантированных Конституцией Российской Федерации [13]. Исследование вещных прав на земельные участки способствует выявлению эффективных механизмов реализации и защиты названного конституционного права.

Во-вторых, правовая система советского периода, включающая коллективизацию сельского хозяйства, национализацию собственности и установление государственной монополии на землю, оказала глубокое влияние на современный российский институт вещных прав на землю. Изучение темы исследования позволяет лучше понять развитие данного института в контексте исторического наследия, а также будет способствовать выявлению причин современных проблем и конфликтов, связанных с владением земельными участками.

Объектом исследования являются общественные отношения, регулируемые институтом вещных прав на землю.

Предметом исследования являются нормы права, регулирующие отношения в сфере вещных прав на землю, таких как отношения собственности, право пользования земельным участком и других.

Целью исследования является анализ состояния российского института вещных прав на землю, а также выявление его проблем, поиск путей решения.

Задачами исследования, путем решения которых будет достигнута цель исследования, являются:

- общая характеристика права собственности на земельный участок;

- анализ оснований возникновения и прекращения права собственности на земельный участок в соответствии с российским законодательством;
- анализ других вещных прав на земельные участки и проблем института ограниченных вещных прав на землю, а также поиск перспектив развития данного института.

Теоретическую основу исследования составили актуальные научные статьи, раскрывающие исследуемые в работе понятия и явления авторства А.А. Борисова, М.В. Гаврилова, К.В. Колесниковой, А.С. Мартынова и других.

Нормативной основой исследования являются Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, федеральные законы и иные нормативно-правовые акты, а также акты высших судебных органов, касающиеся рассматриваемых в работе явлений.

Методологическую основу данного исследования составили современные методы познания и получения научного результата. В работе использовались общенаучные методы: системный, логический, системно-структурный и конкретно-исторический; обще-логические методы теоретического анализа и узкоспециализированные методы: сравнительно-правовой, формально-юридический, методы конкретизации и толкования.

Структура бакалаврской работы включает в себя: введение, три главы, объединяющие семь параграфов, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика права собственности на земельный участок

1.1 Понятие и содержание права собственности на земельный участок

Принятие Конституции Российской Федерации в 1993 году ознаменовало собой важнейший этап в развитии земельных отношений страны. Впервые в истории России частная собственность на землю была признана наравне с публичной и закреплена в качестве конституционного права [13]. Этот шаг имел огромное значение, поскольку создал правовую основу для формирования современных отношений в сфере землепользования. Само содержание права собственности, в том числе и на земельные участки, раскрывается в статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно данной статье, собственник вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему землей, если это не противоречит закону. Важно отметить, что законодатель устанавливает определенные ограничения права собственности, направленные на защиту интересов общества и государства. В частности, в отношении земельных участков закон может ограничивать оборот земель, устанавливать зоны с особыми условиями использования территорий и так далее [7].

В правовой системе право собственности является одним из основных вещных прав. Это означает, что право собственности представляет собой субъективное гражданское право, объектом которого является вещь, в данном случае – земельный участок.

Понятие права собственности можно рассматривать в объективном и субъективном смысле. Объективно – это система правовых норм, регулирующих отношения собственности на землю. Эти нормы закреплены в Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской

Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации и других нормативно-правовых актах.

Субъективно – это право конкретного собственника владеть, пользоваться и распоряжаться землей. Это означает, что в пределах, определенных российским законодательством, собственник может использовать землю по своему усмотрению, в том числе вести сельскохозяйственную деятельность, осуществлять на земельном участке строительство и так далее.

А что же в правовом смысле собой представляет само понятие земельный участок? Согласно действующей редакции Земельного кодекса земельный участок определяется как недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Аналогичное по смыслу определение содержится в ст. 141.2 ГК РФ [35, с. 49].

Касаемо предпринятой в 2018 году попытки представления здания составной частью земельного участка, Г.В. Федотов пишет: «Являясь границей тела, поверхность не может включать в себя само это тело, трехмерную объемную субстанцию. Будучи границей, разделяющей землю и воздушное пространство, поверхность земли не может включать в себя находящиеся на поверхности трехмерные тела, у которых, кстати, есть своя собственная поверхность» [35, с. 49].

По нашему мнению, столь категоричная позиция относительно восприятия земельного участка как объемного объекта, высказанная Г.В. Федотовым, сомнительна, в связи с желанием предложенный юридический термин трактовать буквально. Полагаем, что при рассмотрении земельного участка и расположенных на нем строений как единого объекта недвижимости, следует принять во внимание рассуждения О. И. Крассова, который пишет: «Объектом земельных отношений всегда является какая-либо юридическая категория, отражающая наиболее характерные юридически значимые признаки соответствующего объекта природы... в

праве формулируются юридические фикции, которые часто значительно, если не сказать кардинально, отличаются от научных и обычных бытовых представлений о природном объекте» [35, с. 49].

На текущий момент, при определении понятия «земельный участок», все же следует руководствоваться определением, данным статьей 6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Право владения, как составная часть права собственности на земельный участок, заключается в фактическом (физическом) владении землей на законных основаниях. Например, физическим лицам данное право дает возможность истребовать свой земельный участок из незаконного владения. Юридические лица ведут учет земельных участков на своем балансе.

Содержание права собственников земельных участков на их использование раскрывается в статье 40 Земельного кодекса Российской Федерации и включает:

- использование в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенных полезных ископаемых, пресных подземных вод, а также прудов, обводненных карьеров в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- проведение в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, агролесомелиоративных, агрофитомелиоративных, культуртехнических и других мелиоративных работ, строительство прудов (в том числе

образованных водоподпорными сооружениями на водотоках) и иных искусственных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

- осуществление других прав на использование земельного участка, предусмотренных законодательством.

Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование [11].

Отметим, что российским земельным законодательством предусмотрено право собственности на землю, которое включает не только владение поверхностью участка, но и его недрами, с определенными ограничениями. Собственник вправе использовать полезные ископаемые, пресные подземные воды и водоемы, находящиеся на его участке.

В отношении осуществления других прав на использование земельного участка, Е.А. Козлов. Пишет: «Что касается иных прав собственника (перечень ст. 40 является открытым), то можно упомянуть право контроля за доступом на свой земельный участок, реализуемое через установку забора по его границам. Вместе с тем градостроительными регламентами регулируется высота и прозрачность этих заборов, чтобы они не затеняли участок соседа. Ст. 262 ГК РФ гласит, что если собственник не огородил свой участок или иным способом не обозначил запрет на вход или проход через него, «то любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причинит ущерба или беспокойства собственнику» [12, с. 27].

Право распоряжения – это та составляющая права собственности на земельные участки, которой зачастую лишены обладатели иных вещных

прав. Названное право позволяет собственнику совершать различные юридические действия со своей собственностью в рамках российского законодательства – продажа, обмен, сдача в аренду, дарение и другие.

Право распоряжения также обозначает возможность использования земельного участка в коммерческих целях, если это не противоречит закону. Собственник имеет право распоряжаться своим земельным участком самостоятельно без согласия других лиц, за исключением случаев, когда такие действия ограничены законом.

Согласимся с мнением Д. М. Вагина, А.Т. Акрамовой, которые в своей работе пишут: «Ограничения права собственности означают лишение собственника какого-либо элемента этого права. Пределы осуществления права собственности predetermined законом и не зависят от воли собственника, следовательно, они представляют собой объективную характеристику.

Ограничения же, представляют субъективную характеристику, зависящую от воли субъектов, основанной на законе. Пределы являются более широким понятием, включающим в себя ограничения. Статья 56 Земельного кодекса Российской Федерации на данный момент устанавливает правовое регулирование ограничений прав на земельные участки» [4, с. 79].

Реализация права собственности на землю неразрывно связана с необходимостью соблюдения ряда важных принципов. Земельное законодательство устанавливает ограничения, направленные на обеспечение рационального использования земельных ресурсов и их охрану.

Одной из ключевых норм в этой сфере является запрет на нецелевое использование земельных участков. Это означает, что собственник обязан использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, установленным в документах, удостоверяющих право на участок. Нарушение этого правила влечет за собой применение к собственнику мер ответственности, вплоть до изъятия земельного участка.

Кроме того, законодательством могут быть установлены предельные

размеры земельных участков, находящихся в частной собственности. Важно отметить, что эти размеры могут варьироваться в зависимости от региона и категории земель, учитывая особенности местных условий и потребности развития территории.

Из вышесказанного следует, что нормами российского законодательства собственник наделен абсолютным вещным правом, состоящем из трех титулов – владение пользование и распоряжение, предоставляющих обширные возможности правообладателю. Однако в отношении реализации права собственности могут устанавливаться и ограничения. Земля, как природный ресурс, имеет особое значение для граждан и государства, поэтому урегулирование вопросов права собственности на земельные участки заслуживает значительного внимания в правотворческой деятельности.

1.2 Формы собственности на землю

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, все, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований земли, являются государственной собственностью. Кроме того, не подлежат возврату земельные участки и не подлежат возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков [11]. Это указывает на то, что реституция земельной собственности до 1917 года Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрена.

Также Земельным кодексом Российской Федерации закреплено, что разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии

с настоящим Кодексом и федеральными законами (статья 16) [11].

Собственность, принадлежащую государству и муниципальным образованиям, по-другому можно назвать публичной. Публичная собственность на землю включает в себя различные категории земель, такие как земли лесного фонда, водного фонда, земли особо охраняемых территорий и другие. Государство и муниципалитеты осуществляют управление этими земельными ресурсами с целью обеспечения экологической безопасности, рационального использования земель и удовлетворения общественных потребностей. Собственность, которой владеет государство и муниципальные образования, также называется публичной. Публичная земля включает разные категории участков, например, земли лесного и водного фондов, а также территории, находящиеся под особой охраной. Помимо Земельного кодекса Российской Федерации, публичная собственность на землю регулируется и другими специальными законами, которые позволяют определить такой порядок пользования и распоряжения земельными участками, который будет отвечать интересам общества и государства в целом.

Как отмечает Е.А. Козлов, «за последние двадцать лет три раза менялась процедура разграничения государственной собственности, и сейчас она определяется главой V-5 Земельного кодекса, введенной в силу в 2014 году и предусматривающей передачу прав собственности на основе документов территориального планирования, в т. ч. генеральных планов населенных пунктов» [12, с. 25].

В отношении субъектов публичной собственности, статья 9 и статья 11 Земельного кодекса Российской Федерации, для характеристики их полномочий, использует термины «управляют и распоряжаются» земельными участками. Это означает, что право владения и пользования этими участками, принадлежащими государству или органам местного самоуправления, передается на праве постоянного (бессрочного) пользования исключительно органам власти, государственным или муниципальным

учреждениям, казенным предприятиям. Это вещное право возникает на основании решения соответствующих органов власти [12, с. 25].

В настоящее время большая часть земель находится в неразграниченной государственной собственности. По мнению Н.Г. Овчинниковой и В.А. Жуковой это происходит, потому что «только государство является наиболее эффективным собственником» [19, с. 25]. Отчасти согласимся с мнением данных авторов, однако видится, что ключевую роль в сложившемся положении сыграла национализация собственности и установление государственной монополии на землю в советский период.

В своей работе вышеназванные авторы пишут: «К плюсам государственной формы собственности на землю можно отнести постоянный контроль за ее качественными характеристиками. К минусам – то, что организации, в чьем пользовании находится земля, входящая в состав государственной собственности, в обязательном порядке выделяют проценты от своих доходов на оплату аренды, хотя вся вырученная ими прибыль могла пойти на устранение недостатков в работе предприятия, повышение его эффективности и создание благоприятных условий для работников» [19, с. 26].

В отношении муниципальной собственности, Н.Г. Овчинникова и В.А. Жукова пишут: «В муниципальной собственности находятся все земли в пределах черты города или поселения за исключением земель, находящихся в государственной собственности и переданных в частную собственность, а также земельные участки за чертой города, переданные в муниципальную собственность органами государственной власти субъектов Российской Федерации».

К преимуществам муниципальной формы собственности можно отнести то, что население пользуется и распоряжается муниципальным имуществом напрямую или же через органы местного самоуправления. Недостатки же такой формы собственности заключаются в том, что

участком, находящимся в данной форме собственности, нельзя распоряжаться в полной мере» [19, с. 28].

Далее более детально рассмотрим такую форму собственности на земельные участки как частная. Земельными участками в данной форме собственности обладают физические лица – граждане России, а также могут обладать юридические лица. Частная собственность может быть как индивидуальной (единоличной), так и общей (два и более собственника).

В частной собственности иностранных субъектов и апатридов не могут находиться земельные участки, расположенные на приграничных территориях (полный перечень таких территорий устанавливается Президентом России), однако сельскохозяйственные угодья, расположенные на таких территориях, указанные субъекты могут арендовать. Российским законодательством могут устанавливаться и другие ограничения.

Еще в отношении частной собственности часто применяются понятия долевая и совместная собственность нескольких лиц. И если касаясь индивидуальной собственности сложностей в правоприменении не возникает, то в отношении общей собственности все не так однозначно. Так, согласно статье 244 Гражданского Кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Общая собственность на земельный участок возникает, когда право собственности на участок принадлежит двум или более лицам. Если земельный участок неделимый, то он может находиться в общей собственности двух или более лиц с самого начала. В случае делимого участка, общая собственность может возникнуть по договору или по закону. Например, земельный участок, который разделён на доли и на котором возведено здание, может принадлежать нескольким членам семьи в форме общей долевой собственности. Каждый из членов семьи владеет определённой долей как на сам участок, так и на здание, находящееся на нём. В случае, если доли в праве общей собственности не были определены, такая

форма собственности будет рассматриваться как совместная.

Так как при совместной собственности отсутствует необходимость выделения конкретной доли для каждого владельца, использование и управление имуществом осуществляется совместно всеми собственниками. Исключения составляют ситуации, когда между владельцами имеется соглашение, в котором прописаны условия пользования и управления данным имуществом.

Например, правом совместной собственности на земельный участок могут обладать:

- супруги, в отношении нажитого в браке имущества;
- члены крестьянского (фермерского) хозяйства.

Согласно положениям статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом [7].

Однако порядок распоряжения имуществом из совместной собственности, в том числе и земельными участками, установлен не только нормами гражданского и земельного законодательства, но и нормами специальных законов, которым, при определении такого порядка отдается приоритет.

Например, землями из собственности фермерского хозяйства,

распоряжается глава такого хозяйства. При этом распоряжение осуществляется в соответствии с письменным соглашением между членами фермерского хозяйства, содержащем порядок распоряжения. Стоит добавить, что в случае признания сделки заключенной в личных интересах, такая сделка будет также признана недействительной.

Сделки с совместным имуществом супругов, включая земельные участки, подлежат государственной регистрации. Для совершения сделки требуется согласие на распоряжение совместным имуществом второго супруга, оформленное нотариально. В случае нарушения данного требования, сделка может быть признана недействительной. И если совершаются сделки, требующие государственной регистрации, то вполне логично, что регистрирующий орган имеет основания отказать в регистрации при отсутствии нотариально удостоверенного согласия другого супруга. Однако, например, договор аренды земельного участка не требует государственной регистрации, если срок аренды менее года (статья 651 Гражданского кодекса Российской Федерации) [8]. Видится, что супруг, чье согласие не было получено и добросовестная вторая сторона сделки в подобной ситуации становится юридически уязвимыми.

Долевая собственность возникает в случае, когда несколько лиц приобретают право собственности на земельный участок вместе, каждый из них владеет определенной долей этого участка.

В силу положений статьи 247 Гражданского Кодекса Российской Федерации владение и пользование земельным участком, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего земельного участка, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся земельным участком, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Положениям статьи 245 Гражданского Кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях, когда доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Участники долевой собственности могут договориться о порядке определения и изменения своих долей в общем имуществе, учитывая вклад каждого в его создание и улучшение. Если участник за свой счет произвел неотделимые улучшения земельного участка, он имеет право на увеличение своей доли.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Основным преимуществами долевой собственности на земельные участки перед совместной, является то, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правила о преимущественном праве покупки продаваемой доли остальными участниками.

В некоторых случаях общая долевая собственность на земельные участки приобретает специфические черты. Примером могут служить случаи, когда определена общая территория с установленными границами и на ней планируется создание общего имущества. В таком случае, собственникам участков, расположенных в пределах указанной территории, принадлежит не только право собственности на свои участки, но и доли в праве общей собственности на саму такую территорию. В этом случае речь идет о земельных участках общего назначения. Правовой режим владения, пользования и распоряжения общей землей отличается от стандартного режима общей долевой собственности, поскольку он определяется не только общими нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации (в частности, параграф 2), но и специальными законодательными актами, учитывающими специфику общей территории и имущества, расположенного

на ней. Согласно статье 259.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер доли в праве общей собственности на земельный участок зависит от площади конкретного объекта недвижимости. Однако, возможны исключения. Важно отметить, что доли в праве собственности на общее имущество не могут быть выделены, проданы или подарены отдельно от объекта недвижимости.

То же самое касается и любых других действий, в результате которых доля могла бы перейти к другому лицу отдельно от объекта недвижимости. Любые сделки, совершаемые с нарушением этих положений, считаются недействительными.

Такая ситуация, например, может возникнуть при создании садоводческого товарищества, где у каждого садовода есть собственный участок, но также существует общая территория с дорогами, скважиной и другими объектами общего пользования, представляющими собой инфраструктуру такого товарищества.

Интересным представляется, что согласно статье 8 Земельного кодекса РСФСР 1991 года, земельные участки могли принадлежать гражданам на праве коллективной совместной собственности без определения конкретных долей. Однако нормы о предоставлении земель общего пользования в коллективную собственность были признаны недействующими Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 года № 2287. В настоящее время земельные участки садоводческих товариществ, выданные в коллективную собственность, считаются общей долевой собственностью владельцев участков на территории садоводства или огородничества [22].

В целом, общая собственность на земельные участки выступает эффективным способом совместного владения и использования земельных ресурсов, однако, для предупреждения дальнейших разногласий по поводу использования участка, сложностей при принятии коллективных решений и возможных конфликтов при разделе участка, необходимо внимательное юридическое урегулирование отношений между собственниками в форме

письменных соглашений.

Итак, право собственности на земельный участок представляет собой право свободного владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Право собственности, кроме того, является одним из основных прав граждан России, находящихся под абсолютной защитой государства. Российское законодательство предусматривает такие формы собственности как муниципальная, государственная и частная. Муниципальную и государственную собственность можно именовать как публичную. Частную собственность можно условно разделить на индивидуальную и общую, а последнюю, в свою очередь, – на совместную и долевую.

Таким образом, разнообразие форм собственности, предусмотренное российским законодательством, позволяет учитывать различные нужды и интересы как граждан, так и государства.

Глава 2 Основания возникновения и прекращения права собственности на земельный участок в соответствии с российским законодательством

2.1 Возникновение права собственности на земельный участок

Возникновению прав на землю посвящена глава 5 Земельного кодекса Российской Федерации. Статья 25 указанной главы, для определения оснований возникновения таких прав, отсылает к гражданскому законодательству и федеральным законам [11]. Однако ни один из указанных источников не содержит исчерпывающего перечня оснований для возникновения права собственности на земельный участок.

Исходя из положений Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на земельный участок, который имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого земельного участка. Также право собственности может быть получено по наследству в соответствии с завещанием или законом. В случае реорганизации юридического лица, право собственности на принадлежавший ему земельный участок, переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.

В случаях и в порядке, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом [7].

Приобретение прав на земельный участок на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления, называется административно-правовым способом приобретения прав и

нередко предусматривает совокупность юридических фактов и условий (решение органа власти, протокол аукциона, заключение договора по итогам торгов) предоставления этого права.

Е.А. Козлов пишет: «Административно-правовой способ (порядок) применяется как при первичном предоставлении прав на земельный участок (бесплатное предоставление земельного участка в собственность или предоставление его в постоянное пользование), так и при переоформлении прав на землю, когда граждане уже имеют право на пожизненное наследуемое владение или постоянное бессрочное пользование. Упрощенный порядок переоформления этих прав и регистрации на их основе прав собственности получил название «Дачной амнистии» (См. ФЗ-93 от 30 июня 2006 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»)» [12, с. 31].

Приобретение права на земельный участок по наследству регулируется главой 65 Гражданского кодекса Российской Федерации. Наследование осуществляется по завещанию и по закону. Наследование по закону имеет место, когда и поскольку оно не изменено наследодателем, а также в иных случаях, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации. Исходя из этого, следует, что законодатель отдает приоритет завещанию. Наследники по закону наследуют в том случае, когда нет наследников по завещанию, либо наследники по завещанию отказались от наследства. Наследодатель может совершить завещание в пользу одного или нескольких лиц, как входящих, так и не входящих в круг наследников по закону. Наследник должен принять земельный участок в течение шести месяцев со дня открытия наследства (со дня смерти наследодателя).

Таким образом, основанием для получения земельного участка по наследству является завещание либо принадлежность к кругу наследников, призываемых к наследованию в порядке очередности, предусмотренной статьями 1142–1145 и статьей 1148 Гражданского кодекса Российской

Федерации [9].

Выморочное имущество наследуется по общим правилам, но с учетом некоторых особенностей. Наследниками такого имущества признаются муниципальные образования либо города федерального значения, на территории которых находится такой земельный участок.

Для приобретения выморочного земельного участка в собственность не требуется принятие наследства, кроме того, не допускается отказ указанных субъектов от принятия выморочного имущества (пункт 1 статьи 1152, пункт 1 статьи 1157 ГК РФ) [9].

Еще одним самостоятельным основанием возникновения права собственности на земельный участок является давностное владение (приобретательная давность). В силу положений статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность) [22].

В данном случае, в основание возникновения собственности заложен принцип, согласно которому длительное, открытое и добросовестное пользование земельным участком, несмотря на отсутствие формального документа, подтверждающего право собственности, может привести к возникновению такого права.

Согласимся с мнением Н.В. Фирсова и Г.Ш. Махьянова, которые в своей статье пишут: «анализ судебной практики говорит о том, что гражданам в признании приобретательной давности отказывают тогда, когда титульным владельцем является субъект государства, муниципальное образование, Российская Федерация. Особенно это касается земельных участков. Несмотря на то, что уполномоченные органы власти не интересуются своей землей на протяжении более 15 лет, а наличие титульного владельца по закону не является препятствием для признания

права собственности на основании давностного владения, гражданам не удается получить одобрение исковых требований. Это связано с наличием в российском праве презумпции государственной собственности на землю, закрепленной в п. 2 ст. 214 ГК РФ и п. 1 ст. 16 Земельного кодекса РФ». [36, с. 243].

«Обращаясь к сроку давности владения и его непрерывности, необходимо указать, что до 1 января 2020 г. к 5 и 15 годам, определённым в п. 1 ст. 234 ГК РФ, необходимо было прибавлять ещё три года исковой давности, т.к. течение срока приобретательской давности начиналось с момента её истечения. Именно так был сформулирован п. 4 ст. 234 ГК РФ. Таким образом, срок давностного владения увеличивался до 8 и 18 лет для движимого и недвижимого имущества соответственно. Это же подтверждал и п. 16 Постановления № 10/22.

Однако срок исковой давности, когда собственник имел право истребовать из чужого владения своё имущество (п. 1 ст. 196 ГК РФ) с учётом особенностей начала его течения, приостановления и прерывания (Глава 12 ГК РФ), мог быть и больше трёх лет, что приводило и к увеличению периода давностного владения. Суммирование срока исковой давности и срока давности владения вызывало критику среди исследователей. Высказывалось мнение о необходимости заменить его определённым периодом времени. В конечном итоге законодатель изложил п. 4 ст. 234 ГК РФ в новой редакции, согласно которой течение срока приобретательской давности начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае регистрации им права собственности в отношении недвижимой вещи, то не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя». [1, с 103].

Возможность приобрести право собственности на имущество (которым является земельный участок), не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого

собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом (бесхозное имущество) вызывает закономерный вопрос: а может ли земельный участок в принципе не иметь собственника?

На первый взгляд очевидный ответ напрашивается из самой формулировки понятия «бесхозный» – не имеющий хозяина. Однако, по нашему мнению, не все так однозначно.

Так, земельные участки, не имеющие собственника либо собственник которых неизвестен, являются государственной собственностью (статья 16 Земельного кодекса Российской Федерации).

Еще интереснее обстоит ситуация с земельными участками, от которых собственники отказались или на которые утратили право собственности. Видится, что данная конструкция нормы права применима только к частной собственности и в настоящее время, действующее гражданское и земельное законодательство, содержит положения, согласно которым такие земельные участки автоматически становятся объектом гражданских правоотношений и становятся объектами, принадлежащими публичному собственнику, что подлежит оформлению должным образом в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Данная позиция подтверждается Определением Конституционного Суда Российской Федерации от 11 февраля 2021 года № 186-О. Суд обратил внимание, что «в условиях действующей презумпции государственной собственности на землю и наличия на территории Российской Федерации значительного количества нераспределенной земли сама по себе несформированность земельного участка и отсутствие государственной регистрации права собственности публичного образования на него не означает, что соответствующее публичное образование фактически отказалось от своего права собственности или проявляет безразличие к правовой судьбе этого земельного участка. Само по себе отсутствие такого учета не свидетельствует о том, что участок является бесхозным» [20].

То есть, публичное образование является собственником земельного участка в силу закона и наличие государственной регистрации права на такой участок выступает в данном случае вторичным фактором, что, на наш взгляд, является справедливым, применимо к земельному участку как объекту вещного права, но вызывает удивление, так как противоречит нормам гражданского законодательства, которое декларирует, что право собственности на недвижимое имущество (в том числе и земельный участок) возникает с момента государственной регистрации такого права.

Видится, что понятие бесхозяйного имущества введено для регулирования его перехода в публичную собственность, с возможностью возврата прежнему собственнику или перехода по приобретательной давности.

Из содержания параграфа следует, что в соответствии с российским законодательством, право собственности на земельный участок может быть получено по наследству, в результате реорганизации юридического лица, на основании договора купли-продажи или в результате заключения иной сделки, а также по решению органов публичной власти. Однако в отношении бесхозяйных земельных участков существует некоторая законодательная неопределенность, так как, несмотря на то обстоятельство, что право собственности на такой участок не зарегистрировано, собственность на него все равно возникает в силу закона.

2.2 Прекращение права собственности на земельный участок

Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством [11].

Общие основания прекращения прав собственности на земельный

участок можно условно разделить на добровольные и принудительные.

Добровольные основания отчуждения земельного участка регулируются общими положениями о гражданско-правовых сделках. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть объектом сделок, и их предоставление в частную собственность ограничено.

Например, суд отказал в иске общества к администрации об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, относящегося к особо охраняемым природным территориям, так как такие участки не подлежат продаже частным лицам [25].

Вопрос о добровольном отказе от прав на земельный участок довольно активно обсуждается в литературе. Например, не редко обсуждается вопрос о том, как субъекту обозначить добровольный отказ от прав на земельный участок, ведь в соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый субъект наделен правом в любое время отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, включая земельный участок.

Как верно указал Е.А. Козлов, «отказ допускается только частными собственниками, причем в отличие от других объектов недвижимости, этот отказ осуществляется (с 2008 года) путем подачи заявления в орган государственной регистрации прав на недвижимость» [12, с. 32]. Такой отказ не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом [7]. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок, государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля, осуществляется в беззаявительном порядке [32].

На практике имеется проблема – является ли неиспользование земельного участка добровольным отказом от него? Рассмотрим конкретные примеры из судебной практики.

Так, например, в апелляционном определении Липецкого районного суда Липецкой области от 23.12.2021 по делу №11-56/2021 указывается, что «после предоставления земельного участка ответчик К.А.ВА. с 1993 года его не пользовал по назначению, не возделывал землю, не платил членских взносов и иных платежей, в том числе земельный налог, не появлялся в садоводстве, интересов к земельному участку не проявлял. Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что ответчик К.А.ВА. добровольно фактически отказался от земельного участка. Доказательств обратного ответчиком не представлено. Действующее до принятия Земельного кодекса РФ земельное законодательство процедуру отказа и принятия отказа от права пользования земельным участком не регулировало» [3, с. 267].

В силу положений Конституции РФ принудительное изъятие земельного участка возможно только по судебному решению, за исключением случаев реквизиции и изъятия для государственных нужд. Основаниями принудительного изъятия могут выступать: обращение взыскания на участок, отчуждение участка, который не может принадлежать данному лицу, невозможность выдела доли в праве общей собственности, реквизиция, конфискация и изъятие для государственных нужд.

Разберем основания принудительного изъятия земельного участка у собственника подробнее.

Обращение взыскания на земельный участок в целях взыскания долга происходит с учетом ограничений его оборотоспособности. Обращение взыскания на земельный участок, который является единственным жильем для должника и его семьи, не допускается, за исключением случаев, когда участок находится в ипотеке. Взыскание возможно на участок в части, превышающей минимально допустимые размеры для данного целевого назначения, при соблюдении следующих условий:

- доходы должника явно не соответствуют требованиям, указанным в исполнительном документе, и не позволяют удовлетворить их в

разумные сроки;

- использование участка в превышающей части не связано с удовлетворением жизненных потребностей должника и его семьи.

Принудительное отчуждение доли в праве общей долевой собственности возможно только в исключительных случаях и только для восстановления нарушенных прав других участников. При этом участнику выплачивается денежная компенсация за его долю, что приводит к утрате им прав на общую собственность. Такое отчуждение происходит в тех случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Изъятие у собственника его земельного участка в порядке реквизиции закреплено статьей 242 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции. Основанием реквизиции является решение уполномоченного исполнительного органа государственной власти.

Реквизиция предполагает возврат реквизированного земельного участка собственнику при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, а в случае невозможности возврата, собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок [11].

М.В. Гаврилов пишет: «В п. 1 ст. 242 ГК РФ раскрывается понятие реквизиции как изъятия у собственника имущества в интересах общества по

решению государственных органов в порядке и на условиях, которые установлены законом, с выплатой ему стоимости имущества, в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер.

Пункт 1 ст. 242 ГК РФ противоречит в этой части п. 3 ст. 35 Конституции РФ в части невозможности лишения имущества иначе как по решению суда. Аналогичной позиции придерживается и С.В. Артеменков, который отмечает, что «реквизиция – это крайняя мера, направленная на ограничение прав и свобод граждан».

Согласно п. 3 ст. 35 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. В исследуемом случае ГК РФ как раз таким законом и является. В настоящее время нет закона, который регулировал бы отдельные вопросы реквизиции, хотя его принятие предусмотрено ГК РФ» [6, с. 223].

Конфискация земельного участка – это принудительное изъятие земельного участка в собственность государства в качестве наказания за уголовное преступление. Этим он отличается от принудительного взыскания ущерба, так как имущество переходит не конкретному лицу, а в доход государства.

Порядку изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, посвящена глава 7.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Е.А. Козлов пишет: «Изъятие земельных участков у собственников и других правообладателей для государственных или муниципальных нужд нередко сопровождалось громкими конфликтами и судебными спорами, в том числе по трактовке самого понятия «государственные нужды». В недостаточной мере был урегулирован и порядок этого изъятия, прописанный в краткой статье 55

Земельного кодекса.

Чтобы устранить эти проблемы, Федеральным законом от 31 декабря 2014, данная статья была отменена, ее заменила новая глава VII-I, состоящая из 11 статей. При этом были отменены и положения о том, что принудительное отчуждение земельного участка может быть осуществлено только на основе решения суда, а рыночная стоимость изымаемого участка должна определяться на день, предшествующий принятию решения о его изъятии. Общий же перечень оснований такого изъятия сохранился в ст. 49 ЗКРФ.

Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (выкупа). По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену» [12, с. 39].

Изъятие земельных участков в принудительном порядке, возможно только в исключительных случаях, установленных федеральным законодательством. Это может быть необходимо для:

- выполнения международных обязательств Российской Федерации;
- размещения объектов государственного или муниципального значения, когда другие варианты размещения отсутствуют;
- иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

Изъятие земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности, также может быть осуществлено в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Основания для изъятия земельного участка при нарушении земельного законодательства перечислены в статье 285 Гражданского кодекса Российской Федерации. Участок может быть изъят у собственника, если используется не по целевому назначению, или использование приводит к

существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения. Сюда можно отнести:

- порчу земель;
- невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- неиспользование 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 [12, с. 34].

Также основанием для изъятия земельного участка может служить создание или возведение на земельном участке самовольной постройки либо невыполнение обязанностей по ее сносу.

В заключение добавим, по нашему мнению, вопрос принудительного изъятия земельных участков у собственников и других правообладателей законодательно не урегулирован в полной мере. Примером может служить судьба земельных участков, которые оказались в границах водного объекта либо его береговой полосы в результате увеличения протяженности или объема такого природного водного объекта. Согласно нормам Водного кодекса Российской Федерации водные объекты (за исключением прудов и обводненных карьеров) находятся исключительно в собственности Российской Федерации, полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования [5]. При этом ни под один из легальных критериев оснований для изъятия такой земельный участок не попадает. В данном случае страдают интересы и собственника земельного участка, и общественные интересы граждан.

2.3 Государственная регистрация права собственности на земельный участок

Как уже было сказано ранее, право собственности на земельный участок возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом, однако существует ряд исключений, когда право собственности на земельный участок признается возникшим, и в отсутствие записи о таком праве в Едином государственном реестре недвижимости. Тем не менее, исчерпывающий перечень исключений в гражданском и земельном законодательстве отсутствует, практика периодически выявляет все новые и новые основания. Однако без государственной регистрации права собственности на земельный участок собственник лишен возможности полноценно пользоваться таким правом.

Идея закрепления прав на недвижимость имеет свои корни еще в древних временах, когда люди использовали различные способы, чтобы отметить свою собственность на землю и постройки. В современном мире институт государственной регистрации прав на недвижимость стал неотъемлемой частью развития рыночных отношений, поскольку он обеспечивает прозрачность и безопасность сделок с недвижимостью.

В Российской Федерации правовые основы государственной регистрации прав на недвижимость закреплены в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости». Согласно названному закону, государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой официальный акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, перехода или прекращения права определенного лица на недвижимость. Данную регистрацию осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая является специальным органом, ответственным за регистрацию прав на недвижимость и сделки с ней.

Видится, что регистрация является обязательным условием

возникновения права, но не основанием его возникновения. Подтверждением данного тезиса может служить тот факт, что одной государственной регистрации недостаточно для возникновения прав на земельный участок. Для возникновения самого права собственности необходимо наличие совокупности двух юридических фактов. В некоторых случаях совокупность юридических фактов увеличивается до трех. Например, когда необходимо решение органа исполнительной власти о предоставлении участка в собственность. Тогда конструкция возникновения права выглядит следующим образом: принятие решения органом исполнительной власти; заключение договора на основании решения; регистрация возникновения права. Иначе говоря, для производства государственной регистрации основанием является само возникшее право. Действующим законодательством исключается возможность регистрации без основания для её производства.

Следует различать кадастровый учет земельного участка и регистрацию права собственности. Хотя эти процедуры взаимосвязаны, они не идентичны. Кадастровый учет включает внесение информации о недвижимости в Единый государственный реестр, подтверждающей ее существование и характеристики. Регистрация прав, в свою очередь, означает признание и подтверждение государством прав на эту недвижимость.

До вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» достаточно было просто поставить участок на кадастровый учет. Однако с 01.01.2017 эти процедуры стали едиными, и теперь необходимо подавать заявление на кадастровый учет и регистрацию одновременно.

Государственная регистрация прав на земельный участок играет важнейшую роль в формировании и защите прав собственников. Ее значение можно сформулировать следующим образом:

- является официальным подтверждением наличия права собственности;

- выступает как необходимый этап обеспечения государственной и судебной защиты прав собственников;
- представляет собой юридический акт, который является основой для возникновения, изменения или прекращения прав на землю. Регистрация прав является не просто формальностью, а юридическим фактом, влекущим за собой конкретные правовые последствия.
- завершает процесс обретения прав на земельный участок. Она является не технической процедурой, а юридическим актом, который придает правам на недвижимость полную юридическую силу.

Как уже говорилось ранее, существуют исключения, когда признание права собственности на земельный участок не требует наличия записи о таком праве в Едином государственном реестре недвижимости. Например, признание следующих прав:

- право собственности на земельные участки, возникшее до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Однако для совершения сделки с такими объектами право необходимо зарегистрировать. И хотя законодатель не устанавливает обязанности зарегистрировать ранее возникшее право собственности, по нашему мнению, такая регистрация способствует защите собственником своих прав и интересов. То есть выполняет не правоустанавливающую, а правоохранительную функцию;
- право собственности, возникшее при принятии наследства, так как недвижимое имущество признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, независимо от времени его фактического принятия, и от момента государственной регистрации права.

- право собственности реорганизованного юридического лица. Такое право возникает с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, созданном в процессе реорганизации либо записи о прекращении юридического лица в результате присоединения. Аналогично наследованию происходит универсальное правопреемство.
- право собственности на совместно нажитое имущество супругов. При этом такое имущество является совместной собственностью независимо от того, за кем из супругов зарегистрировано право.

Примечательно, что при реорганизации в форме выделения реорганизуемое юридическое лицо свое существование не прекращает и соответственно, пока образованное юридическое лицо не регистрирует за собой право собственности на переданный ему земельный участок, существует правовая неопределенность. В Едином государственном реестре недвижимости право собственности зарегистрировано за одним существующим лицом, а юридически, в силу закона, такое право уже возникло у выделенного юридического лица.

Отметим, что на практике часто возникают ситуации, когда нотариус отказывает в выдаче свидетельства о праве на наследство наследнику, в связи с тем, что не установлена принадлежность земельного участка наследодателю. И хотя права на объекты недвижимости, возникшие вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, могут возникнуть проблемы при принятии такого наследства. В этом случае права наследника могут быть защищены в судебном порядке. Наследник может обратиться в суд с иском о включении земельного участка в состав наследственного имущества и (или) о признании права собственности на недвижимое имущество. Анализ сложившейся судебной

практики показывает, что практически во всех случаях подобные исковые требования удовлетворяются судом.

Отказ в государственной регистрации возможен только в случае, если в течение срока приостановления государственной регистрации не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Такие основания указаны в статье 2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [32]. В настоящий момент вышеназванная статья содержит 76 оснований для приостановления государственной регистрации и перечень таких оснований с каждым годом увеличивается.

Например, приостановить регистрацию могут если предоставлен неполный пакет документов, необходимых для регистрации права собственности либо документы составлены неверно. Еще одним основанием является отсутствие необходимой информации. Часть сведений запрашивается у других государственных органов регистратором самостоятельно и может быть не получена в установленный для регистрации срок. В данном случае государственная регистрация приостанавливается до получения необходимой информации и так далее.

Общий срок приостановления регистрации права собственности на земельный участок составляет три месяца, однако имеются основания, для которых характерны иные сроки. Если в течение этих сроков причины, повлиявшие на приостановку, не устраняются, то в регистрации будет отказано. При этом уплаченная госпошлина возврату не подлежит.

Когда осуществляется одновременно и кадастровый учет, и регистрация прав (например, при образовании нового земельного участка или прекращении существования его части), возможно обжаловать приостановление государственной регистрации в апелляционной комиссии, если такой порядок обжалования обязателен и определен в статье 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Обжаловать решение может заявитель или его представитель, а также

кадастровый инженер. Последний подготавливает план (межевой, технический) или акт обследования. Заявление с приложенными к нему документами подается в апелляционную комиссию, уполномоченную на рассмотрение спора. Подача иска в суд возможна только в том случае, если пройден этап обжалования в апелляционной комиссии.

Если заявитель не согласен с отказом в государственной регистрации права собственности на земельный участок, он также вправе обжаловать такой отказ в судебном порядке. Причем если отказ признан судом незаконным и в решении суда указано на необходимость осуществить государственную регистрацию прав, указанные действия осуществляются без подачи заявления о государственной регистрации прав, на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело. В течение трех рабочих дней со дня поступления такого решения суда государственный регистратор прав обязан уведомить заявителя по указанному в данном заявлении адресу о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Подытоживая содержание параграфа и главы в целом, можно признать, что право собственности на земельный участок, может возникнуть на основании договора о заключении сделки, в результате наследования, а также при правопреемстве в результате реорганизации юридического лица и на основании решения органов публичной власти.

Норма закона, декларирующая возникновение права собственности на земельный участок с момента государственной регистрации такого права, привела к неопределенности в некоторых вопросах, затрагивающих данную область, однако ясность вносится решениями высших судов Российской Федерации. Отметим, что, несмотря на отсутствие закрепленной нормами закона обязанности зарегистрировать возникшее право собственности во всех

случаях, видится, что такая регистрация необходима для использования правоохранительной функции данной нормы закона.

Добровольное отчуждение права собственности на земельный участок подразумевает отказ от него, в том числе через совершение сделки. Принудительное изъятие земельного участка у собственника возможно только по судебному решению или на основании акта уполномоченного органа публичной власти.

Конституция России устанавливает, что принудительное изъятие возможно исключительно по решению суда. Однако на практике достаточно решения исполнительного органа власти, что, по нашему мнению, в некоторых случаях может быть вполне оправдано, но по большей части, ограничивает права собственников. Даже с учетом возмещения стоимости изымаемого участка это не способствует защите основ конституционного строя и прав других лиц. Считаем, что отмена положений о принудительном отчуждении только по решению суда была неоправданной. Вопрос принудительного изъятия земельных участков требует доработки.

Право собственности на земельный участок должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, независимо от оснований его возникновения. На практике, зачастую, право собственности может предполагаться в силу закона, независимо от наличия государственной регистрации.

Глава 3 Другие вещные права на земельные участки

3.1 Понятие и классификация иных вещных прав на земельные участки

Главенствующим в системе вещных прав, очевидно, является право собственности, поскольку только собственник в полной мере обладает правом владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком. Однако помимо права собственности, существует ряд других юридических форм, которые также признаны российским законодательством как вещные права на землю. Эти формы представляют собой титулы права на землю и имеют законное признание.

Вещные права на земельные участки лиц, не являющихся собственниками, приведены в статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации и некоторых статьях главы 6 Земельного кодекса Российской Федерации. К таким правам относятся:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитуты;
- право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

К.В. Колесникова пишет: «Специфической чертой российской правовой доктрины является и указание на административный акт, как источник вещного права. Более того, из предусмотренных в ст. 216 Гражданского кодекса РФ пяти вещных прав в результате административного акта, то есть акта волеизъявления публичного органа, возникают четыре, а именно право пожизненного наследуемого владения и право бессрочного пользования земельным участком, право оперативного управления и право хозяйственного ведения имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Сервитут, в

соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса РФ, может устанавливаться и договором.

Отличительной особенностью отечественного подхода к исследованию вещных прав относится и внимание к такому формальному основанию, как законодательная рубрика, то есть размещение определенной модели правоотношения в Гражданском кодексе РФ... В этой связи необходимо выделить признаки вещного права:

- оно носит бессрочный характер;
- его объектом всегда является вещь;
- они пользуются абсолютной защитой;
- требования, вытекающие из них, подлежат приоритетному (преимущественному) удовлетворению относительно требований, вытекающих из обязательственных прав;
- ему присуще право следования.

Выделение таких признаков в различных интерпретациях присуще большинству авторов и может считаться практически общепринятым» [15, с. 165].

Следует отметить, что правомочие на свободное распоряжение земельным участком присуще исключительно праву собственности и другие вещные права им не обладают. В некоторых случаях допускается распоряжение земельным участком с согласия собственника, что нельзя признать свободным.

Отдельного внимания заслуживают аренда и безвозмездное (срочное) пользование земельным участком. Названные права хотя и не являются вещными, имеют с ними некоторые общие черты, например, право арендатора и ссудополучателя на владение и пользование участком охраняется законом наравне с правами собственника.

Мы полагаем, что вышеназванные права целесообразно было бы отнести к смешанным – вещно-обязательственным.

Право пожизненного наследуемого владения, равно как и право

постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, всецело является наследием советского периода, когда не существовало института частной собственности на землю. Таким образом, право владения и пользования закреплялось за определенным гражданином и его наследниками в будущем.

Согласно Основам законодательства Союза ССР и союзных республик о земле Граждане СССР имели право на получение в пожизненное наследуемое владение земельных участков: для ведения крестьянского, личного подсобного хозяйства; для строительства и обслуживания жилого дома; для садоводства и животноводства и так далее. Порядок наследования права владения земельным участком определялся законодательством Союза ССР, союзных и автономных республик [21].

Статья 265 Гражданского кодекса Российской Федерации, для определения оснований и порядка возникновения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, отсылает к земельному законодательству. Однако в действующей редакции Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют основания, по которым земельный участок может быть приобретен на праве пожизненного наследуемого владения. Право на него может возникнуть лишь при наследовании земли. Также сохраняется такое право, приобретенное гражданами до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Содержание права пожизненного наследуемого владения раскрыто в статье 266 Гражданского кодекса Российской Федерации. Так гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет право владения и пользования земельным участком, передаваемое по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности. Из

сказанного следует, что права распоряжения такой владелец лишен [7].

Право пожизненного наследуемого владения должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Наследниками такого рода владения могут быть только физические лица. Верховный Суд Российской Федерации уже высказывался по этому вопросу в 2012 году. Из его постановления следует, что «наследниками земельного участка, принадлежавшего наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, могут быть только граждане. При этом включение в завещание распоряжения относительно такого земельного участка в пользу юридического лица влечет в этой части недействительность завещания» [24].

В статье 269 Гражданского кодекса Российской Федерации раскрыто содержание права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Оно аналогично содержанию права пожизненного наследуемого владения за исключением того обстоятельства, что такое вещное право по наследству передаваться не может.

Согласно пункту 12 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», право бессрочного (постоянного) пользования земельными участками, предоставленное до вступления в силу настоящего кодекса, соответствуют праву постоянного (бессрочного) пользования, установленному этим кодексом [33].

В настоящее время право постоянного (бессрочного) пользования, регулируемое нормами действующего земельного законодательства, хотя и схоже с правом, предоставленным в советское время, однако имеет другую направленность. Теперь это право доступно только для органов публичной власти и учреждений, находящихся в их ведомственном подчинении. Частным лицам и коммерческим организациям, на таких условиях, земельные участки из государственной и муниципальной собственности больше не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования возникает на основании

решения уполномоченного органа.

А.С. Мартынов, в своей работе, пишет: «Особняком стоит институт использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута. Данный институт появился в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) в 2014 г., гл. V.6 была введена в действие федеральным законом «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»... Практически одновременно с включением гл. V.6 Земельного кодекса РФ было принято Постановление Правительства РФ «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов». Данным постановлением были закреплены случаи, когда размещение объектов не требует предоставления земельного участка и установления сервитута. За период с 2014 по 2023 г. было внесено 6 изменений, которыми данный перечень пополнялся дополнительными видами объектов, которые могут размещаться на земельных участках» [16, с. 24].

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, возникшее до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется наравне с правом пожизненного наследуемого владения.

Однако юридические лица, обладающие правом постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возникшим по основаниям, отсутствующим в действующем земельном законодательстве, обязаны были переоформить такое право на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с

правилами, установленными главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации, а садоводческие и огороднические товарищества – до 1 марта 2031 года в порядке, установленном Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Юридические лица, помимо сказанного, в отношении земельных участков, на которых расположены линейные объекты, могли установить сервитуты или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии вышеуказанными правилами, до 1 января 2016 года по ценам, предусмотренным нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками не ограничивается сроком для таких юридических лиц, как гаражные потребительские кооперативы. Тем не менее, граждане, использующие гаражи, которые были построены до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, имеют право на бесплатное предоставление в собственность земельного участка, на котором расположен их гараж, если этот участок находится в государственной или муниципальной до 1 сентября 2026 года [33].

Далее перейдем к рассмотрению такого вещного права как сервитут. В современном российском законодательстве сервитут представляет собой юридическую конструкцию, характеризующую ограниченное право, которое предоставляется одному лицу (владельцу сервитута) или неограниченному кругу лиц использовать не принадлежащий им земельный участок для удовлетворения собственных нужд.

Сервитут устанавливается на определенный срок или бессрочно и подлежит государственной регистрации как обременение (ограничение) права собственности, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, на срок до трех лет без проведения кадастровых работ. В этом случае граница действия сервитута определяется в

соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

По способу возникновения, сервитуты можно охарактеризовать как установленные на основании:

- соглашения между собственником земельного участка и владельцем сервитута;
- решения суда;
- акта уполномоченного органа публичной власти.

В настоящее время Земельным кодексом Российской Федерации закреплено два вида сервитута – частный и публичный.

Условия и порядок предоставления частного сервитута на земельные участки устанавливаются гражданским законодательством, при этом, в отношении участка, принадлежащего публичному собственнику – с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Основанием для установления сервитута является соглашение сторон, заключенное в письменном виде, а в случае, когда к соглашению прийти не удалось – решение суда.

В силу положений статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Вышесказанное применимо и в отношении землепользователя и землевладельца участка, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение соответственно. Аналогичные положения установлены и для арендаторов земельного участка, предоставленного в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, если договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное. Сервитут при этом устанавливается на срок, не превышающий срока действия

договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком.

Как ранее упомянуто, сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком [7].

Стоит отметить, что установление сервитута – это исключительная мера, он «может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом)». «Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием». На данное обстоятельство указал Верховный суд Российской Федерации в «Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок» от 26.04.2017 [18].

Положения гражданского законодательства, касательно судьбы сервитута при переходе прав на земельный участок изложил в своей работе А.И. Соловьев, который пишет: «Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. В соответствии со ст.553 ГК, если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и

необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

Согласно ст.613 ГК собственник земельного участка при передаче его в аренду обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на передаваемый в аренду участок, в том числе и об обременении этого земельного участка сервитутом. В случае если арендодатель - собственник участка не выполнил этого условия, то арендатор вправе либо потребовать уменьшения арендной платы, либо расторгнуть договор аренды и требовать возмещения причиненных ему убытков.

В случае заключения договора ссуды (ст.689 ГК) ссудодатель лицо, передающее свою вещь (земельный участок) в безвозмездное пользование другому лицу, также обязан предупредить ссудополучателя об обременении этого земельного участка сервитутом (ст.694 ГК). Невыполнение этой обязанности предоставляет право ссудополучателю потребовать расторжения договора ссуды и возмещения понесенного им реального ущерба» [31, с. 680].

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен. Иными словами, сервитут плотно связан с землей и дает только право ограниченного пользования, не давая при этом ни права владения, ни тем более, распоряжения.

Частный сервитут может быть прекращен по требованию собственника земельного участка ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен либо, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка. При этом, в случае решения вопроса о прекращении сервитута в судебном порядке, отпадение оснований, послуживших причиной установлен сервитута, должен доказать собственник участка, в отношении которого этот сервитут установлен.

Например, Железнодорожным районным судом города Ростова-на-

Дону было отказано в удовлетворении требования о прекращении установленного сервитута в виду того, что «истцом не представлено относимых и допустимых доказательств того, что в настоящее время имеется возможность использования земельного участка, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, <адрес> а, без установленного сервитута, а основания, по которым он был установлен, отпали» [26].

Установление публичного сервитута регулируется исключительно Земельным кодексом Российской Федерации, при этом положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются [11].

Публичный сервитут устанавливается в общественных интересах. Например, он может быть установлен в целях:

- обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- размещения на земельном участке межевых знаков;
- выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта линейных объектов в публичных интересах и так далее [11].

Справедливые заключения, по нашему мнению, делает А.И. Соловьев, который пишет: «Отсутствие иных оснований установления публичного сервитута ограничивает органы местного самоуправления и государственной власти в установлении публичных сервитутов по иным основаниям. Это порой препятствует надлежащему регулированию земельных отношений. При этом законодатель указывает, что установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Однако процедуры и формы проведения этих слушаний ни кодекс, ни иной нормативный акт не устанавливают, как и того, о чем именно должны быть эти слушания. Означает ли такая формулировка закона, что в случае

отсутствия общественных слушаний соответствующий орган не сможет принять решение об установлении публичного сервитута либо принятое решение может быть оспорено по этим основаниям? Практика применения указанных норм показала, что никаких слушаний не проводится, решение принимается уполномоченным органом в «общественных интересах».

Публичный сервитут носит некий императивный характер и практически не зависит от воли собственника, в отношении участка которого устанавливается» [31, с. 681].

В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель также вправе требовать от публичной власти, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, за исключение случаев, когда сервитут устанавливается для устройства пересечений автомобильных дорог и (или) железнодорожных путей на земельных участках, в границах полос отвода автомобильных и железных дорог, находящихся в публичной собственности, а также размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях.

Основанием для прекращения публичного сервитута, как правило, является прекращение общественной нужды, либо тех обстоятельств, для которых он был установлен. Прекращается публичный сервитут путем принятия акта об его отмене.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления земельными участками, как и недвижимым имуществом в целом, различаются лишь в субъектах такого права (и их правомочиями, в зависимости от организационно-правовой формы, соответственно). В первом случае, речь идет о государственных либо муниципальных унитарных предприятиях, во втором – казенных предприятиях и учреждениях.

Несмотря на то, что собственником таких земельных участков является государство или муниципалитет, фактическое владение и пользование земельным участком осуществляется юридическим лицом. При этом

собственник сохраняет право на получение части прибыли от использования земли. Содержание названных вещных прав заключается в праве на владение и пользование земельными участками в пределах, установленных законом, с учетом целей деятельности юридического лица и назначения земельного участка.

Распоряжение земельным участком, принадлежащим юридическому лицу на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, допускается только с согласия собственника.

Основанием возникновения права хозяйственного ведения или оперативного управления земельным участком является решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением такого земельного участка, а фактически возникает – с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению публичного собственника.

Резюмируя вышеизложенное, можно заключить, что право пожизненного наследуемого владения земельными участками, предоставленное до 1993 года, защищено действующим законодательством и служит интересам граждан, получивших его. Аналогичное можно сказать и о праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которое было предоставлено в советские времена.

Содержание и пределы данных вещных прав схожи. Владельцы имеют право владения и пользования земельным участком, могут возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности, за исключением случаев, когда иное вытекает

из условий пользования земельным участком, установленных законом. Отличие же их заключается в том, что право постоянного (бессрочного) пользования не может быть унаследовано, в отличие от права пожизненного наследуемого владения.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком, предусмотренное для исключительных случаев, в целях реализации права собственника в пользовании принадлежащим ему участком и лишь тогда, когда собственник земельного участка, в отношении которого сервитут устанавливается, не лишается возможности использовать свой участок по целевому назначению.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления земельными участками – это вещные права, предусматривающие владение, пользование и согласованное с собственником распоряжение земельными участками, которыми могут обладать только государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также казенные предприятия и учреждения.

3.2 Проблемы и перспективы развития института ограниченных вещных прав на землю

Как верно указано в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, изданной еще в 2009 году, практически вне Гражданского кодекса Российской Федерации, по прежней «советской традиции», находится регулирование гражданско-правовых отношений по поводу имущества, составляющего основу гражданского оборота, – земли и других природных ресурсов.

Несмотря на то, что в условиях демократического общества, развитого рынка и правового государства институты вещного права, имеющие своей основой право собственности и объединенные развернутой системой общих норм вещного права должны составлять основу и ядро стабильности

гражданского права, в действующем законодательстве многие из них отсутствуют, а другие лишь намечены «пунктирно» с серьезными при этом искажениями. В отличие от большинства развитых западных правовых порядков в российском законодательстве не создана система стабильных вещных прав на землю и другие природные ресурсы [14].

По нашему мнению, наибольшее число проблем возникает в области регулирования перехода права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, приобретённым в советский период, в право собственности в порядке приватизации.

В настоящее время граждане и организации стремятся приобрести такие земельные участки в собственность, пользуясь правом, предоставленным законодателем.

В.В. Булгаков и Д.В. Булгакова пишут: «В какую форму пользования перейдет земельный участок зависит от собственника, это может быть, как аренда, так и собственность, то есть здесь действует принцип приоритета мнения собственника».

Важно отметить поправку в Кодексе об административных нарушениях Российской Федерации, которая действует на территории России с 2013 года. Теперь есть ответственность, которая наступает, если сроки переоформления земельных участков, которые были раньше в постоянном пользовании, нарушены.

Тем, кто получил свидетельство об оформлении земли в бессрочное пользование до выхода изменений в ЗК, могут использовать площади в нескольких направлениях:

- на такой земле можно построить здание (но за свой счет);
- предоставляются в пользование водоемы, которые расположены на территории;
- на земле можно заниматься выращиванием сельскохозяйственных культур;

– землю также можно переоформить на себя в собственность.

Законодательно закреплено, что данная процедура является бесплатной. Права собственника расширяются, ведь теперь он может эксплуатировать земельный участок по своему усмотрению» [2, с. 108].

Отчасти согласимся с авторами, однако к сказанному ими стоит добавить, что, во-первых, правообладатель не является собственником земельного участка, а во-вторых, оснований для бесплатного переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, предназначенными для общего пользования членов гаражных потребительских кооперативов, действующее земельное законодательство не предусматривает [10].

Стоит отметить, что в некоторых случаях суд все же встает на сторону гаражных кооперативов и признает за ними право собственности на земельный участок в порядке приватизации.

Так, гаражный кооператив обратился в суд с иском к Администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области об установлении факта владения и пользования на праве постоянного бессрочного пользования земельным участком, признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации в связи с тем, что администрация городского округа, рассмотрев обращение кооператива о предоставлении спорного земельного участка в собственность бесплатно в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, вполне логично, по мнению автора, приняла решение об отказе в приеме документов по причине того, что Земельным кодексом Российской Федерации предоставление бесплатно в собственность земельного участка гаражно-строительному кооперативу не предусмотрено.

Встав на сторону кооператива, Сергиево-Посадский городской суд Московской области в своем решении изложил следующее: «в судебном заседании нашел свое подтверждение факт владения и пользования ГСК «Весна» земельным участком с кадастровым номером №121 на праве

постоянного (бессрочного) пользования... Установление данного факта влечет для ГСК «Весна» юридические последствия, так как изложенное необходимо для признания их прав на земельный участок в порядке приватизации и регистрации права собственности на земельный участок» [29]. При этом далее суд поясняет: «Исходя из фактических обстоятельств по данному делу, истец обратился в суд не за предоставлением ему права, а за признанием за ним права собственности, возникшего ранее в установленном законом порядке.

Иск о признании права направлен на то, чтобы суд подтвердил, констатировал уже существующее правоотношение. Значение такого судебного решения определяется тем, что оно подтверждает то право, которое существовало как на момент возникновения спора, так и на момент предъявления иска, а также разрешения возникшего спора.

Правовым основанием для предъявления иска о признании права служит статья 12 ГК РФ, в которой в числе прочих способов защиты гражданских прав упоминается признание права.

Таким образом, поскольку у истца отсутствует возможность получить или восстановить надлежащие документы, установление факта владения земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования и признание права собственности на земельный участок является основанием для переоформления заявителем своих прав на земельный участок в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [29].

Хотим особо отметить, что для автора мотивы суда, вынесшего подобное решение, так и остались загадкой, так как норм действующего законодательства, позволяющих приватизировать земельный участок под гаражным кооперативом, в решении приведено не было и, в частности, вышеупомянутый федеральный закон их не содержит.

Зачастую возникают проблемы и при государственной регистрации права собственности на земельные участки, находящиеся во владении на

праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения. Хотя, исходя из положений статьи 49 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», процедура регистрации не должна вызывать сложностей у заявителя, на практике, право собственности удается зарегистрировать только в судебном порядке, а иногда зарегистрировать и вовсе не удается.

Основанием для приостановки и дальнейшего отказа в государственной регистрации права является несоответствие правоустанавливающих документов требованиям, установленным законодательством.

Так, в одном из дел, судом признано правомерным приостановлении государственной регистрации права в связи с тем, что в документах на спорный земельный участок, поданных заявителем, имеются разночтения в адресе объекта недвижимости и площади жилого дома [28].

С проблемой признания права собственности сталкиваются наследники граждан, которым участок предоставлялся в бессрочное пользование в советское время, так как такое право по наследству не передается.

К примеру, в Ханкайский районный суд Приморского края обратился гражданин, намеревавшийся, среди прочего, признать право собственности в порядке наследования на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. При этом суд отказал в удовлетворении требований в этой части, «поскольку земельный участок площадью 1300 кв.м. был предоставлен наследодателю на праве бессрочного пользования, то есть собственностью наследодателя не являлся, то он не может быть включен в состав наследства» [30].

Суд указал, что «согласно разъяснениям, содержащимся в п.82 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 9 от 29.05.2012 «О судебной практике по делам о наследовании», суд вправе признать за наследниками право собственности в порядке наследования на земельный участок, предоставленный до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества,

садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования, при условии, что наследодатель обратился в установленном порядке в целях реализации предусмотренного п.9.1 (абзацы 1 и 3) ст.3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» права зарегистрировать право собственности на такой земельный участок (за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность)» [30].

Однако если на земельном участке находится объект недвижимости, то регистрация права собственности на такой земельный участок, предоставленный во владение до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, возможна.

В силу положений Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Например, Ногинский городской суд Московской области признал право долевой собственности на земельный участок, на котором расположен принадлежащий истцам жилой дом. Суд указал: «У нового собственника также возникает право на однократную бесплатную приватизацию земельного участка, на котором находится жилой дом. Поэтому во всех случаях, когда возникло правомерное пользование земельным участком или находящимся на земельном участке зданием, строением, сооружением, у нового собственника возникает право на однократное бесплатное приобретение в собственность земельного участка» [27].

Значительно усложняется признание и государственная регистрация права собственности на земельные участки, которые изначально

предоставлялись в бессрочное пользование и были получены в собственность до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», в случае их нахождения в границах особо охраняемых территорий. Данная проблема актуальна и для Самарской области, так как в ее границах располагается Национальный парк «Самарская лука».

Многочисленные садоводческие товарищества вошли в границы особо охраняемых территорий и садоводы (и их наследники) вынуждены доказывать, что право собственности на предоставленные в бессрочное пользование земельные участки предоставлялось на законных основаниях.

Так, например, администрация обжаловала решение суда, признавшего право наследования земельного участка, расположенного в границах национального парка. Апелляционный суд отказал в удовлетворении иска, мотивируя это невозможностью передачи участка в частную собственность и указал, что выдача главой администрации села свидетельства о праве собственности на землю не влечет юридических последствий, поскольку данное решение принято лицом, не обладающим в силу закона правом распоряжаться земельными участками, имеющими особый статус и находящимися в федеральной собственности.

Также было указано, что спорный земельный участок фактически расположен в пределах границ разных муниципальных образований, что недопустимо в силу положений земельного законодательства.

Гражданка с решением апелляционного суда не согласилась и подала кассационную жалобу, считая, что апелляционным судом неверно применены и истолкованы нормы материального права. Например, судом не учтено, что в границы национального парка, помимо земель государственного лесного фонда, включены также земли других собственников и пользователей без изъятия их из хозяйственной эксплуатации, в том числе три тысячи гектаров земель других землепользователей, расположенных на территории Самарской Луки.

Согласно позиции Конституционного Суда РФ в отношении

нормативных правовых актов, предписывающих включить в состав национального парка земли без их изъятия из хозяйственной эксплуатации, ограничений в отношении прав владения, пользования и распоряжения земельными участками, такие нормативных правовые акты непосредственно не устанавливают, а, напротив, указывают, что такие земли включаются в состав национального парка без изъятия их из хозяйственной эксплуатации. В силу того, что спорный земельный участок не находится в федеральной собственности, глава муниципального образования правомочно выдал свидетельство на право собственности земельным участком наследодателю.

Также гражданка указала, что нарушение требований закона при установлении границ муниципальных образований не должно препятствовать в признании права собственности на земельный участок в порядке наследования.

В настоящее время дело рассматривается Шестым кассационным судом общей юрисдикции [37].

Проблемы возникают и в отношениях, где требуется установить право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Вопросы, касающиеся установления как частного, так и публичного сервитутов, законодательно не урегулированы в полной мере.

Актуальность вопросов, связанных с установлением сервитута, подтверждается и тем обстоятельством, что Верховный суд Российской Федерации выпустил целый обзор, касаемо данной темы, а именно: Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017).

Например, в данном обзоре разъяснено, что «не может быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, в том числе к новому объекту, возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества» [18].

Отдельного внимания заслуживает следующее разъяснение: «При

наличии нескольких вариантов прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок суду следует исходить из необходимости обеспечить баланс интересов сторон и установить сервитут на условиях, наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут» [18].

Важность разъяснения состоит в том, что при установлении сервитута нередко возникают ситуации, когда лица, стремящиеся получить право прохода или проезда к своему участку, пренебрегают интересами собственников участков, которыми предполагается пользоваться [18].

По нашему мнению, проблемой при установлении сервитута в судебном порядке, является и присуждение оплаты судебных расходов проигравшей стороне, которой, в подавляющем большинстве случаев, является собственник участка, обременяемого сервитутом. В данном случае работает универсальный (общий) характер «принципа присуждения судебных расходов лицу, в пользу которого состоялось судебное решение» [23]. Анализ судебной практики показывает, что при рассмотрении данной категории дел не применяется пункт 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», согласно которому «не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком» [23].

Такое положение нельзя признать справедливым, так как если проводить аналогию с признанием права собственности (также вещного права) в судебном порядке, вышеназванный пункт Пленума Верховного Суда Российской Федерации как раз таки применяется.

Например, в ситуации, когда требуется установить сервитут на территории участка А для прохода к участку Б, образованному из большего

участка, имевшего свободный доступ, правообладателю участка А, который не был причастен к возникновению такой ситуации, может быть присуждена оплата судебных издержек, в случае установления сервитута правообладателем участка Б в судебном порядке.

Решением данной проблемы может стать разъяснение, данное Верховным Судом Российской Федерации, согласно которому судебные издержки не присуждаются правообладателю обременяемого земельного участка, если границы такого земельного участка не изменялись.

Еще одной проблемой, в настоящее время, является отсутствие четкой регламентации процедуры проведения публичных слушаний, для установления публичного сервитута.

А.Д. Николаева пишет: «Несмотря на существование ст. 39.43 ЗК, четкий порядок принятия решения об установлении публичного сервитута, не установлен, также он отсутствует и в иных НПА. Правовая конструкция процедуры установления имеет ряд недостатков, в том числе, это проявляется в том, что нет в федеральном законодательстве регламентации публичных слушаний, с учетом результатов которых устанавливается публичный сервитут. Это необходимо для соблюдения баланса публичного и частного интересов в ходе использования земельного участка. Если обращаться к практике правоприменения установления публичного сервитута, то во многих случаях слушания не проводятся, а решение об установлении принимает уполномоченный орган в интересах общества. Также законодательством не определены и органы государственной власти, в ведении которых находится право принятия решения об установке публичного сервитута» [17, с. 45].

Считаем, что порядок проведения общественных слушаний должен быть четко регламентирован, земельное законодательство не должно оставлять пробелов и коллизий, позволяющих удовлетворять интересы отдельных организаций, подменяя их общественными интересами. Не стоит забывать при этом, что такие организации вправе претендовать на

установление частного сервитута.

Касаемо перспектив развития института ограниченных вещных прав на землю, полагаем, что такие перспективы имеются не у всех, установленных гражданским законодательством вещных прав.

Видится, что в настоящее время законодатель стремится избавиться от советского наследия и закрепить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками только за юридическими лицами, осуществляющими деятельность в государственном и муниципальном секторе экономики, а также в сфере удовлетворения социокультурных потребностей граждан России, то есть, привести данное вещное право в ту форму, в какой оно может быть приобретено в соответствии с действующим земельным законодательством. Праву пожизненного наследуемого владения в развивающемся российском законодательстве места нет совсем, так как владелец права либо его наследник будет вынужден переоформить такое вещное право при желании распорядится земельным участком.

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации основывалась на идее необходимости создания полноценной системы ограниченных вещных прав, которая могла бы удовлетворить потребности участников гражданского оборота также в основанном именно на вещном праве (максимально стабильном и защищенном) режиме пользования чужим имуществом. Это, в свою очередь, должно было привести к существенному обогащению содержания раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации за счет более подробного регулирования прав на чужие вещи [14]. Однако положения концепции, к сожалению, так и не были претворены в жизнь.

Существующий перечень вещных прав, представленный статьей 216 Гражданского кодекса Российской Федерации, достаточно ограничен и не отражает современные тенденции развития гражданского и земельного законодательства. Кроме того, в перечне отсутствуют такие права на землю, как суперфиций, узуфрукт и эмпфитевзис, которые, в свое время, были

предложены в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и традиционно используются в развитых правовых системах.

А.С. Федоров пишет: «Тенденция потери значения наблюдается среди всех видов ограниченных прав, и учёные видят одной из её причин тот факт, что законодатель стремится заменить все эти правовые институты на право аренды и право собственности, тем самым добившись некой унификации в этой сфере законодательства.

Кроме того, в последнее время всё активнее обсуждается вопрос о введении эфитевзиса (права постоянного землевладения). Положения о данном институте нашли место в проекте обновлённого Гражданского кодекса, а если быть точнее в статье 299. В ней право постоянного землевладения определяется как право владения и пользования чужим земельным участком с целью ведения сельского или лесного хозяйства, а также рыболовства, охоты и иных целей (не включающих возведения строений), предусмотренных законодательством, которые могут быть достигнуты при использовании природных свойств и качеств земель. Преимущество такого права перед правом постоянного пользования заключается в том, что собственнику предоставляются взамен на передачу участка в право постоянного землевладения постоянные ежегодные платежи или же доля в плодах (ст. 299.4). Также эфитевт (обладатель права постоянного землевладения) может распоряжаться своим правом (ст. 299.5), в отличие от обладателя права бессрочного пользования» [34, с. 821].

По нашему мнению, введение в земельное законодательство вещных прав, предложенных Концепцией развития гражданского законодательства вполне целесообразно. Считаем, что эфитевзис, существовавший еще во времена римского права, может стать особо востребованным, однако не в качестве полной замены права бессрочного пользования, а в качестве альтернативного, самостоятельного права ограниченного пользования чужим земельным участком, так как само существо названных вещных прав

разнится и служит для достижения различных друг от друга целей.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления также удостоиваются немалой критики в современной цивилистической литературе как пережиток советского прошлого. Однако, по нашему мнению, в современном законодательстве данные вещные права призваны, скорее, регулировать отношения в государственном и муниципальном секторе экономики, нежели направлены на конкретное регулирование земельных отношений, поэтому, их анализ целесообразно проводить в рамках других работ.

Касаемо вопроса о востребованности публичных и частных сервитутов, абсолютно поддерживаем позицию А.Д. Николаевой, которая пишет: «Часто используемыми процедурами для перехода прав собственности и аренды являются сделки купли-продаж и аренды, которые также способны удовлетворить потребности обеих сторон сделки, к тому же данный процесс возможно совершить быстрее. Однако есть обстоятельства, когда необходимо установить именно сервитут и правоотношения, вытекающие из договоров купли-продажи и аренды, когда не смогут заменить его» [17]. Добавим, что частный сервитут, в теории, заменим договором аренды, который, при невозможности прийти к соглашению сторонами, будет вступать в действие на основании решения суда. Однако договор аренды наделяет арендатора более широким кругом правомочий по владению земельным участком, нежели было бы установлено соглашением об установлении сервитута, и в таком случае, определенно нарушается баланс интересов сторон, ущемляются права собственника земельного участка.

Считаем целесообразным дополнить главу 17 Гражданского кодекса Российской Федерации нормами права, регулирующими содержание соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности.

Подытожить содержание настоящего параграфа и главы 3 в целом, можно тем, что круг вещных прав на земельные участки, установленный

нормами действующего законодательства России, достаточно ограничен. Все представленные ограниченные вещные права лиц, не являющихся собственниками за исключением сервитута, дают таким лицам свободу владения и пользования предоставленным земельным участком, в установленных законом формах и пределах, при этом, исключая свободное распоряжение земельным участком. Сервитут же, в отличие от них, предоставляет право ограниченного пользования чужим земельным участком лишь в том объеме и в тех пределах, которые необходимы для обеспечения использования собственного недвижимого имущества.

Видится, что в настоящее время законодатель стремится число вещных прав еще более сократить – избавиться от советского наследия, тогда как во многих развитых зарубежных странах круг вещных прав существенно шире. При этом, по нашему мнению, и некоторые существующие вещные права на землю не урегулированы российским законодательством в полной мере и требуют конкретизации.

Заключение

В ходе исследования были проанализированы нормы права, регулирующие отношения в сфере вещных прав на землю, что позволило прийти к следующим выводам.

Согласно современному российскому законодательству, право собственности на земельный участок представляет собой исключительное право свободного владения, пользования и распоряжения землей, а также другими связанными с ней природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается действующими правовыми нормами. При этом осуществление названных правомочий не должно наносить ущерба окружающей среде и нарушать права и законные интересы других лиц. Право собственности находится под абсолютной защитой государства.

В России существуют такие формы собственности как публичная (муниципальная, государственная) и частная. Частная собственность может быть индивидуальной (единоличной), а также принадлежать двум и более лицам. В последнем случае она признается общей – совместной, либо долевой.

Право собственности на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации, и, как правило, возникает именно с момента ее осуществления. Вместе с тем, на практике отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок не означает отсутствия самого такого права, поскольку оно может предполагаться в силу закона. Таким образом, в настоящий момент регистрация права собственности фактически носит скорее декларативный характер.

Отчуждение права собственности на земельный участок может происходить как на добровольной, так и на принудительной основе. Добровольное отчуждение права собственности на земельный участок предполагает волеизъявление собственника на отказ от него, в том числе посредством совершения различного рода сделок. Принудительное изъятие

земельного участка у собственника возможно на основании решения суда либо, в некоторых случаях, – решения органа исполнительной власти. Отметим, что считаем ошибочной отмену положений, действовавших ранее и предусматривающих принудительное отчуждение земельного участка только на основании решения суда.

Круг вещных прав на земельные участки в современной России достаточно ограничен. Главенствующим среди них, разумеется, является право собственности. Все вещные права лиц, не являющихся собственниками за исключением сервитута, дают таким лицам свободу владения и пользования предоставленным земельным участком, в установленных законом формах и пределах, при этом, исключая свободное распоряжение земельным участком. Сервитут же, в отличие от них, предоставляет право ограниченного пользования чужим земельным участком лишь в том объеме и в тех пределах, которые необходимы для обеспечения использования собственного недвижимого имущества.

Анализируя нормы Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», можно сделать вывод, что законодатель стремится к сокращению числа существующих вещных прав на землю. Это проявляется в закрепленных правовых нормах, направленных на побуждение правообладателей, обладающих правом постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения к замене этих прав на другие вещные права, предусмотренные действующим законодательством.

Такой подход, по-видимому, свидетельствует о намерении в перспективе полностью исключить из гражданского оборота право пожизненного наследуемого владения земельными участками. Что касается права постоянного (бессрочного) пользования, то, вероятно, планируется его сохранение, но лишь за органами публичной власти и подведомственными им учреждениями. Вероятно, это связано с общей политикой по упрощению и унификации правового регулирования земельных отношений в Российской

Федерации.

Однако, по нашему мнению, в гражданское и земельное законодательство целесообразно ввести такие предложенные в свое время Концепцией развития гражданского законодательства РФ, и традиционно используемые в развитых правовых системах вещные права на землю, как суперфиций, узуфрукт и эмпфитевзис. Считаю, что особо востребованным может стать эмпфитевзис (право постоянного землевладения), так как в настоящий момент, в российском законодательстве нет аналогов, способных его заменить.

Отметим, что позитивно воспринимаем инициативы законодателя именно в отношении права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Однако, несмотря на то что приватизация земли в России началась достаточно давно, владельцы земельных участков, получивших их в пользование еще в советское время, до сих пор сталкиваются с многочисленными трудностями при оформлении своих прав. Это свидетельствует о несовершенстве земельного законодательства, регулировавшего данную сферу, как в период предоставления земель, так и в последующие годы.

К числу наиболее распространенных можно отнести две проблемы, вытекающие одна из другой, – отсутствие необходимых документов и сложность процедуры приватизации. В этой связи необходимо найти баланс между интересами граждан, желающих приватизировать свои участки, и интересами государства и общества в целом. Возможно, следует рассмотреть варианты частичного упрощения процедуры приватизации для отдельных категорий граждан или земельных участков с учетом конкретных обстоятельств. Немало проблем остается и в отношениях, в которых требуется установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута).

Решением проблемы присуждения оплаты судебных расходов правообладателям обременяемых земельных участков, в делах об

установлении сервитута, может стать разъяснение, данное Верховным Судом Российской Федерации, в следующей формулировке: «не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, если образованию положения, в результате которого требуется признание прав истца ответчиком, административным ответчиком, не способствовал такой ответчик, административный ответчик, а также лицо, правопреемником которого он является, например, дела об установлении сервитута в отношении земельного участка, границы которого не изменялись».

Полагаем также, что главу 17 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо дополнить нормами права, регулирующими содержание соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, как, например, положения статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации, но при этом стоит исключить требование об установление размера платы. А установление размера такой платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка, по нашему мнению, – недопустимо, так как ценность земельного участка частного собственника не может измеряться только лишь его кадастровой (как впрочем, и рыночной) стоимостью.

В заключение отметим, что сервитут является необходимой юридической конструкцией. Такое ограниченное право никогда в полной мере не сможет заменить ни аренда земельного участка, ни его приобретение в собственность.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Бабков Д.И. Характеристика элементов приобретательной давности в свете необходимости дальнейшего реформирования института // Право и государство: теория и практика. 2022. №4 (208). С. 102–104.
2. Булгаков В. В., Булгакова Д. В. Право постоянного бессрочного пользования земельным участком в России в соответствии с законом // Аграрное и земельное право. 2020. № 5 (185). С. 107–109.
3. Бутенко А. Г. Добровольный отказ лица от прав на земельный участок как способ прекращения права собственности // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 5–2. С. 265–268.
4. Вагин Д. М., Акрамова А. Т. К вопросу об ограничениях и пределах осуществления права собственности на земельные участки // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2023. № 9–2 (84). С. 79–82.
5. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
6. Гаврилов М. В. Принудительные способы прекращения права собственности // Форум молодых ученых. 2018. № 1 (17). С. 222–230.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
8. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5, ст. 410.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ, 03.12.2001, № 49, ст. 4552.
10. Дерюгина Т. В. Основания и способы приобретения права

собственности на недвижимость в свете последних изменений гражданского законодательства // Lex Russica. 2023. №7 (200). С. 9–18.

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

12. Козлов Е. А. Земельное законодательство: учебное пособие. Санкт-Петербург: СПбГЛТУ, 2021. 116 с.

13. Конституция Российской Федерации: принята всенар. голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 2014, № 31, ст. 4398.

14. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

15. Колесникова К. В. К вопросу о правовой природе вещных прав на землю // Гуманитарные и юридические исследования. 2018. № 2. С. 164–168.

16. Мартынов А. С. Использование земель без предоставления земельных участков и установления сервитута: в свете реформирования земельного законодательства // Глаголь правосудия. 2023. № 3 (33). С. 22–25.

17. Николаева А. Д. Проблемы правового регулирования ограниченного пользования чужим земельным участком: частный и публичный сервитуты // Научные записки молодых исследователей. 2021. № 4. С. 41–47.

18. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

19. Овчинникова Н. Г., Жукова В. А. Преимущества и недостатки форм собственности в современных условиях // Экономика и экология

территориальных образований. 2022. № 3. С. 24–32.

20. Определение Конституционного Суда РФ от 11.02.2021 № 186-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Афанасьева Владимира Ивановича на нарушение его конституционных прав абзацем первым пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

21. Основы законодательства СССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 г. № 1251-1 (с изменениями и дополнениями) (не действуют) // Гарант: справочно-правовая система.

22. Письмо Росреестра от 07.10.2019 № 14-09827-ГЕ/19 «О направлении письма Минэкономразвития России от 08.08.2019 № Д23и-26935» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 08.08.2019 № Д23и-26935 «О рассмотрении обращения») // Консультант плюс: справочно-правовая система.

23. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения "Российский сельскохозяйственный центр» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 (ред. от 24.12.2020) «О судебной практике по делам о наследовании» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

25. Постановление арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.02.2018 № Ф08-10313/2017 по делу № А32-8431/2007 // Консультант плюс: справочно-правовая система;

26. Решение Железнодорожного районного суда города Ростова-на-Дону от 02.10.2023 по делу № 2-2580/2023 [Электронный ресурс]. URL:

<https://goo.su/00vgWS> (Дата обращения 12.06.2024).

27. Решение Ногинского городского суда Московской области от 10.07.2023 № 2-4225/2023 [Электронный ресурс]. URL: <https://goo.su/Kdfhx4s> (Дата обращения 11.06.2024).

28. Решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 27.07.2021 по делу № 2А-867/2021 [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/3BVxwS> (Дата обращения 10.06.2024).

29. Решение Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 16.03.2021 по делу № 9-1387/2020~М-6206/2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/3BC3WJ> (Дата обращения 10.06.2024).

30. Решение Ханкайского районного суда Приморского края от 17.03.2021 по делу № 2-69/2021 [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/3BC6xG> (Дата обращения 10.06.2024).

31. Соловьёв А. И. Сервитут: понятие, виды // Форум молодых ученых. 2020. № 6 (46). С. 678–683.

32. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

33. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

34. Федоров А. С. Право постоянного (бессрочного) пользования как рудимент земельного права // Вопросы российской юстиции. 2020. № 9. С. 814–825.

35. Федотов Г. В. Экономика недвижимости: учебное пособие для вузов. Санкт-Петербург: Лань, 2024. 440 с.

36. Фирсова Н.В., Махьянова Г.Ш. К вопросу о приобретении права собственности по давности владения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 5-3. С. 242–244.

37. Шестой кассационный суд общей юрисдикции, дело

№ 8Г-10763/2024 [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/3BCALu> (Дата обращения 10.06.2024).