

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 «Земельный участок как объект гражданских прав»

Обучающийся

Ибрагимова Ю. В.

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к. ю. н., Кирсанова А. В.

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

Тольятти 2025

Аннотация

Актуальность исследования обусловлена необходимостью особого правового регулирования и защиты права собственности на земельные участки как уникальный и ограниченный природный ресурс, играющий ключевую роль в социально-экономических отношениях.

Цель данного исследования заключается в глубоком анализе правовых отношений, связанных с земельным участком как объектом гражданских прав. В ходе работы мы стремимся не только выявить существующие проблемы, но и обозначить перспективные направления для их решения, что, безусловно, имеет важное значение для дальнейшего совершенствования законодательства в данной области.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- исследовано понятие земельного участка как объекта гражданских прав;
- проанализирован правовой режим земельных участков;
- изучено право собственности на земельные участки;
- рассмотрены ограниченные вещные права на земельные участки;
- выявлены проблемы государственной регистрации прав на земельные участки, а также оборотоспособности земельных участков и выработать направления совершенствования по теме исследования.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из следующих элементов: введения, трех глав, заключения, а также списка используемой литературы и используемых источников. Общий объем работы составляет 67 страниц.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика земельного участка как объекта гражданских прав	7
1.1 Понятие земельного участка как объекта гражданских прав.....	7
1.2 Правовой режим земельных участков	15
Глава 2 Вещные права на земельные участки	24
2.1 Право собственности на земельные участки.....	24
2.2 Ограниченные вещные права на земельные участки	31
Глава 3 Проблемы и направления совершенствования законодательства, регулирующих земельный участок как объект гражданских прав	39
3.1 Проблемы государственной регистрации прав на земельные участки	39
3.2 Проблемы оборотоспособности земельных участков	44
Заключение	58
Список используемой литературы и используемых источников	64

Введение

Актуальность исследования. В сфере социально-экономических взаимодействий отношения, регулирующие владение и использование земельного ресурса, исторически занимали центральное место. Природное пространство, являющееся не реплицируемым объектом, обладает особенностями ограниченности и необратимости, что обуславливает необходимость применения специальных регуляторных мер и обеспечения защитных функций в рамках земельно-правового законодательства.

Земельные наделы занимают ключевую позицию в системе гражданско-правовых связей, при этом их значение обусловлено приоритетным статусом в категории объектов категории недвижимости. Эти ресурсы обладают исключительной стоимостью, поскольку представляют собой ограниченный ресурс, а природные свойства, эксплуатируемость и географические особенности участков формируются под действием их конкретного расположения.

Особое внимание со стороны законодательной власти требует нормативное установление связей, связанного с земельными участками, ведь допущенные в этой сфере просчёты нередко наносят значительный ущерб как государственным, так и частным интересам.

На сегодняшний день земельные участки активно используются в обществе и представляют как коммерческий, так и природоресурсный, рекреационный интересы. Это выражается в том, что они служат основой для зданий жилого фонда, коммерческих площадок, коттеджных поселков, садоводческих товариществ и кооперативов и др.

Система правовых норм, регулирующих земельное право, включает в себя не только установление сущности владения, приобретения и распоряжения землей, но и определение принципов контроля за её использованием, механизмов защиты земельных ресурсов, а также юридически зафиксированных прав и обязанностей субъектов,

осуществляющих эксплуатацию земельных участков. Основной организационной основой здесь служит определение приоритетного назначения земель, разграничение территориальных зон, наложение ограничений на права собственности и установление сервитутов.

Среди существенных проблем современной нормотворческой базы выделяется неразграниченность полномочий между земельным и гражданским законодательством в сфере регулирования грунтовых связей. Такая неоднозначность приводит к парадоксальному положению дел в правовом регулировании, когда понятие земельного участка в качестве объекта права на имущество не имеет точной юридической формулировки. С развитием сложности гражданско-правовых институтов проблематика идентификации объектов гражданских прав приобретает критическое значение.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие по поводу земельного участка как объекта гражданских прав.

Предметом исследования являются нормы действующего законодательства Российской Федерации, регламентирующие земельный участок как объект гражданских прав.

Цель выпускной квалификационной работы - рассмотреть и проанализировать отношения, возникающие по поводу земельного участка как объекта гражданских прав, а также выявить проблемы и выработать направления совершенствования по теме настоящего исследования.

Исходя из поставленной цели, в исследовании были сформулированы следующие задачи:

- исследовать понятие земельного участка как объекта гражданских прав;
- проанализировать правовой режим земельных участков;
- изучить право собственности на земельные участки;
- рассмотреть ограниченные вещные права на земельные участки;

– выявить проблемы государственной регистрации прав на земельные участки, а также оборотоспособности земельных участков и выработать направления совершенствования по теме исследования.

Теоретической основой исследования послужили труды таких российских современных правоведов, как: Стародумова С.Ю., Макаров О.В., Котарева О.В., Бубнецкий Н.С., Сенчищев В.И., Суханов Е.А., Толстой Ю.К., Крассов О.И., Брагинский. М.И., Тарасенко О.В. и других.

Методологическую основу исследования составили общенаучные и частно-научные (специальные) методы исследования. Среди них: системный метод анализа норм права, комплексность исследования, метод сравнения, системно-структурный анализ и другие.

Нормативной базой исследования стали: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, федеральное законодательство и подзаконные нормативно-правовые акты, правоприменительная практика.

Практическая значимость исследования заключается в разработке направлений совершенствования гражданского и земельного законодательства по теме исследования.

Структура работы в соответствии с целью и задачами исследования, включает введение, 3 главы, 6 параграфов, заключение и список использованных источников.

Глава 1 Общая характеристика земельного участка как объекта гражданских прав

1.1 Понятие земельного участка как объекта гражданских прав

Понятие земельного участка как объекта гражданских прав является ключевым в правовой системе, поскольку оно определяет не только права и обязанности собственников и пользователей земли, но и устанавливает рамки для взаимодействия между различными субъектами, заинтересованными в использовании земельных ресурсов.

В некоторых странах национальное законодательство признает различные формы «права на землю», такие как право на участок земли или непредвиденное владение (приобретение прав посредством владения в течение установленного периода времени и при определенных условиях). В национальных юрисдикциях лица и группы лиц могут пользоваться различными правами на землю и имущественными правами на доступ, использование, контроль и передачу земли и имущества. В большинстве стран есть та или иная форма систем регистрации земли для этой цели. На национальном и местном уровне системы землевладения состоят из множества слоев правил, законов, обычаев, традиций, представлений и положений. Однако эти «земельные права» не обязательно влекут за собой право человека или право пользоваться своей собственностью.

Центральное положение в науке гражданского права играет определение земельного надела как основного элемента группы объектов, не подлежащих перемещению [10], согласно положениям п. 1 ст. 130 ГК РФ. Совокупное применение Гражданского кодекса и Земельного законодательства при регулировании правовых отношений, связанных с землей, открывает возможность учёта специфической двойственности: и материальных связей собственности, и экологических задач рационального природопользования.

За счёт своей роли в системе права, земля, вместе с сооружениями и иным имуществом, обладает исключительным значением, поскольку её юридическое состояние и функциональное назначение определяют экономические рамки территориальной политики, экологическую устойчивость и эффективность управления природными объектами. Экономическая ценность земли обуславливается не только её ограниченностью как природного ресурса, но и неодинаковой продуктивностью в зависимости от географического положения и природных особенностей.

Согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ на правовом уровне устанавливается различие между понятиями "земля" и "земельный участок". Земля классифицируется как природный объект, требующий аккуратного рационального освоения, тогда как земельный участок рассматривается как реальный объект владения и основание гражданских сделок. Эта двойственная природа позволяет утверждать, что "земля как природный ресурс служит основой для создания объекта гражданского оборота в виде земельного участка"[19].

Не существует общепринятых в мире определений или терминологии в контексте землевладения. Для целей данной работы используются следующие определения и термины: Землевладение можно понимать, как отношения, юридически или обычно определенные, между отдельными лицами, группами лиц или народами в отношении земли. В широком смысле, системы землевладения определяют, кто может использовать какие ресурсы, как долго и на каких условиях. Формальное право собственности на землю, признанное в соответствии со статутным правом, не является единственной формой землевладения. Понятие землевладения охватывает широкий спектр других форм землевладения, включая аренду, использование земли в качестве «общего достояния», коренное владение, сезонное использование (например, в качестве пастбищ для кочевников-скотоводов) или использование земли для сбора ресурсов (например, урожая, фруктов). [5, с. 17]

Для признания земельного надела недвижимым имуществом и, соответственно, объектом права собственности или иных вещных прав необходимы строгое соблюдение критериев, установленных действующим законодательством. Прежде всего, такой участок должен быть индивидуализирован с детализированными границами и координатами местоположения. Прочность этих условий подтверждается требованиями статьи 131 ГК РФ, обязывающей государственную регистрацию прав на землю в Едином государственном реестре через уполномоченные органы [10].

Согласно статье 11.1 Земельного кодекса РФ земельным участком объявляется часть земной поверхности, пространственные характеристики которой устанавливаются в соответствии с федеральными законами. Из комплекса уникальных параметров объектов недвижимости, описанных в статье 7 Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», особо значимыми для земельных участков следует считать: категорию недвижимого имущества; кадастровый идентификатор с датой его регистрации; описание координатных границ в соответствии с кадастровым порядком; уточнённые сведения о площади. Это подчёркивает важность кадастровой идентификации в формализации юридического статуса участка [58].

Анализ современных трактовок вопроса свидетельствует о существенных разногласиях среди ученых-правоведов относительно точного определения термина "земельный участок". Тщательное исследование этой проблемы целесообразно начать с рассмотрения комплекса признаков, которые в обязательном порядке должны быть соблюдены при юридической квалификации земельного объекта.

С.Ю. Стародумова отмечает, что в процессе развития законодательства термин «земельный участок» многократно трансформировался, охватывая компетенцию различных отраслей права [49, с.43]. Согласно мнению исследователей, земельные участки служат отправной точкой в системе деления предметов на движимые и недвижимые. Именно связь объекта со своей местностью и конкретное положение в данной территории являются

главным признаком для определения категории недвижимости [30, с.912]. Следовательно, закон признает за недвижимостью те объекты, которые «не могут быть перемещены без значительных и часто неосуществимых усилий, поскольку объективно связаны с землею, образуя с ней единое целое в результате природного или человеческого воздействия» [33, с.43].

Р.С. Бевзенко предлагает подходящую для практики правовую формулировку: «земельный участок — это объект, кадастровое описание которого оформляется в виде трехмерной фигуры, которая, идеально отвечая формы параллелепипеда, может при этом иметь и иные, чаще неправильные формы. Нижняя часть этого объема простирается на глубину пяти метров от уровня поверхности, а верхняя граница охватывает полную высоту возможного использования территории» [4, с.6].

Результаты проведенного анализа свидетельствуют, что земля выступает первоисточником возникновения такого имущественного объекта гражданского права, как земельный участок. При этом именно земельный надел, как обособленный, пространственно определённый элемент природной территории, становится субъектом регулирования в рамках земельных правоотношений, обеспечивая юридическую значимость в границах его индивидуализации. Земля также имеет социальные, культурные и политические функции, связанные с историей каждой страны. Поскольку земля используется для нескольких целей, права на землю и имущество оказывают широкое влияние на жизнь и средства к существованию людей. Эти права относятся к правилам общества, которые определяют, кто и что может делать с определенными ресурсами, активами, как долго и на каких условиях.

Тщательно зафиксированное пространственное деление земельных массивов обеспечивает эффективность управления природными ресурсами. Реализация комплексных межевых работ, выполняемых кадастровыми инженерами с формированием межевого плана и кадастрового паспорта, служит ключевым инструментом уточнения границ земельного участка. Полученные документы подлежат дальнейшей передаче в Росреестр для

внесения данных в единый информационный фонд ЕГРН. С одной стороны, такая процедура нацелена на гарантирование интересов владельцев, снижая степень возникновения разногласий касательно территорий, с другой строит путь к превращению участка в полноценный объект гражданского оборота, доступный для гражданско-правовых операций после государственной регистрации.

А.А. Минаева предлагает деление характеристик земельного надела на две категории:

- определяющие его юридическую индивидуальность (географическое положение, площадь и контуры границ);
- дополнительные элементы (кадастровый идентификатор, критерии целевого назначения, разрешенные формы использования, зарегистрированные ограничения прав, залоговые наклады, экономические и качественные параметры, а также наличие связанных с участком объектов недвижимости). [19, с.7].

В научных разработках земельного права доминирующей трактовкой считается предикат, согласно которому земельный участок определяется как элемент естественного природного пространства, поскольку его основа — часть земной поверхности.

Так, А.В. Котарева в своих работах описывает земельный участок как обособленную зону земли, пространство которой формализовано и зафиксировано в установленном законом порядке. Определённой структурой участка могут обладать почвенные слои, находящиеся на его территории водные ресурсы, растительные компоненты, общегеологические находки и аналогичные природные образовательные элементы [26, с.8]. Этот подход получил поддержку в комплексных исследованиях, среди которых следует отметить публикации Н.С. Бубнецкого, посвящённые сравнительному анализу цивилистических систем регулирования перехода земельных прав в России и ФРГ [6, с.8]. При этом сам земельный участок, становясь предметом

законодательного регулирования, функционирует как объект вещных прав одновременно в гражданско-правовой и земельно-правовой системе.

Земельное законодательство претерпело значительные трансформации, что объясняется более медленным процессом вовлечения земельных участков в гражданский оборот по сравнению с движимым имуществом. С момента отмены государственной монополии на земельные ресурсы интеграция земли в систему гражданско-правовых отношений осуществлялась постепенно и с осторожностью. Эта особенность, наряду с множеством других факторов, привела к постоянной адаптации земельного законодательства к новым условиям и требованиям времени. Интенсивность изменений в данной области права значительно превосходит динамику регулирования оборота движимого имущества, что подчеркивает уникальность и сложность земельных отношений в правовой системе. С учётом постепенного интегрирования земельных ресурсов в гражданский оборот — особенно значительного ускорения после их открепления от исключительно государственной формы владения — земельное законодательство пережило значительную ревизию, включая адаптацию к новым реалиям и пересмотр прежних норм.

Земельные правоотношения в Российской Федерации находятся под юрисдикцией Земельного кодекса, федеральных законодательных актов, а также указов Главы государства [11, с.154]. Полномочиями принимать решения в этой сфере наделено Правительство РФ, действующее в рамках, установленной законодательной базой, включая постановления Президента и Кодекса.

На основании применения положений Земельного кодекса, а также федеральных и региональных правовых актов, муниципальные образования и региональные административные органы в рамках своей полномочности разрабатывают местные юридические предписания, детализирующие аспекты регулирования земельных отношений.

Земельное законодательство определяет схему взаимодействия организаций, граждан и государственных структур в сфере обеспечения

рационального использования и сохранения земельных ресурсов, выступающих фундаментом для субъектов, осуществляющих жизнедеятельность на соответствующей территории. При этом земельные правоотношения тесно связаны с правилами разработки недр, освоения водных бассейнов, лесных массивов, животного мира, а также с экологическим и памятником охранительным законодательством, касающимся особо охраняемых зон и исторического наследия. Перекрёстное применение норм указанных отраслей осуществляется, если отсутствует уточнение в земельных законах.

Нормативные акты других правовых отраслей могут быть с успехом применены в сфере земельных правоотношений в тех ситуациях, когда они не регулируются непосредственно земельным законодательством. Это открывает дополнительные возможности для более гибкого и комплексного подхода к решению вопросов, связанных с использованием и охраной земельных ресурсов [5, с.154].

Таким образом, если какой-либо аспект земельных отношений не регулируется нормами земельного права, то применяются правила смежных отраслей, которые касаются аналогичных вопросов. Это создает условия для комплексного и всестороннего правового регулирования в области землепользования и охраны земель.

Земельные участки, как ключевые объекты гражданского права, может принадлежать государству, частным и юридическим лицам, регионам или муниципалитетам. Они могут быть предоставлены на условиях постоянного владения, бесплатного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Использование участков в праве собственника ограничено структурой целевого назначения, определяемого категорией земли и разрешённым характером деятельности, что регламентировано законодательством. Таким образом, земельные участки как объекты гражданско-правовых отношений имеют межотраслевой характер регулирования. Их оборот подчиняется не

только ГК и ЗК РФ, но и специальным нормам иных отраслей (землепользования, экологии и др.), с учётом их категории, местоположения и целевого назначения [48, с.59].

Земельный участок как субъект гражданских и иных имущественных отношений представляет собой обособленный юридический элемент, выделяющийся на основе общей природной структуры земли и закреплённой в рамках гражданско-правового оборота.

Нам представляется важным придерживаться единообразного трактования термина "земельный участок", исключая разночтения, и опираться на законодательно установленный, единственный критерий, обеспечивающий гармонизацию требований различных правовых направлений. В структуре Земельного кодекса РФ это понятие должно включать следующие ключевые аспекты:

- восприниматься как недвижимое имущество с однозначно обозначенными размерами и характеристиками;
- соответствовать выделенной зоне над земной поверхностью, границы которой зарегистрированы в установленном законом порядке;
- быть отражённым в государственном кадастре недвижимости, где его юридический статус и регистрационные данные формализованы в рамках законодательства.

Граждане, являющиеся собственниками либо участниками сделок с земельными участками, согласно требованиям закона, обязаны интегрировать в свою практику не только нормы Гражданского кодекса, регулирующие имущественные отношения, но также и предписания земельного законодательства, связанного с целевым назначением участка, а также требования экологического, природоохранного характера, применимые к этой линии регулирования.

С целью устранения многозначности предлагаем представить пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ в следующем обновлённом виде:

«Земельный участок представляет собой фрагмент земной поверхности с фиксированным координатным положением, площадью и границами, зафиксированными в соответствии с действующим законодательством, подчинённым установленному правовому регламенту и отражённым в государственном кадастре объектов недвижимости».

1.2 Правовой режим земельных участков

Почти каждому приходится иметь дело с некоторыми элементами земельного права хотя бы раз в жизни, независимо от того, покупаете ли вы дом, участок, подходите и стучитесь в чью-то дверь или решаете срубить нависающее дерево соседа. Правовой режим земельных участков играет ключевую роль в регулировании этих взаимодействий, поскольку он определяет права и обязанности собственников и пользователей земли. Например, при покупке участка необходимо учитывать его целевое назначение, что может ограничивать возможности застройки или использования территории. Кроме того, знание норм законодательства поможет избежать конфликтов с соседями и защитить свои права в случае возникновения споров.

Действующие правовые нормы Российской Федерации, регулирующие отношения, связанные с функционированием земельных участков, формируются на базе положений различных юридических направлений. Основу системы составляет конституционное и гражданское законодательство. По вопросам специализированного регулирования используются акты, направленные на рациональное использование природных ресурсов (земельное, лесное, водное правовые правила и подобные) [54, с.583].

Ю.К. Толстой в своих работах обращает внимание на необходимость разработки особой системы в сфере недвижимости, связанной с землей. Это вызвано сложностью моделирования правовых позиций участников, включая

установление уникальных прав и обязанностей, адаптированных к специфике объекта.

Д.Ч. Ким, обобщая ранее изложенные идеи, подчёркивает двойственную цель: специальные правила регулирования землепользования должны учитывать как индивидуальные особенности земельной собственности, так и усиливать контроль за заключением сторон в юридические связи, обеспечивая их правовую корректность и экономическую целесообразность [23, с.53].

О.И. Крассов, представляя комплексный подход, акцентирует внимание на том, что правовой режим объекта представляет собой оценку его статуса, а также анализ правил, устанавливающих, изменяющих или завершающих отношения в рамках имущественных связей (вещные и обязательственные) [27, с.56].

В соответствии с статьей 128 ГК РФ, земельные участки, как цель и инструмент реализации потребностей участников права, отнесены к числу объектов гражданско-правовых отношений. Эта функциональная роль подтверждается их целевым предназначением, устанавливающим рамки юридического использования [10].

Каждый правовой объект обладает собственными неповторимыми особенностями, отличающими его от аналогичных субъектов. Что касается земельных участков, их ключевыми отличительными чертами выступают:

- принадлежность к системе объектов недвижимости вследствие специфической природной природы;
- обязательность государственной регистрации при переходе привилегий по владению землей, что регламентировано положениями статьи 131 ГК РФ и статьи 25 ЗК РФ [18], в соответствии с ФЗ «О регистрации прав на недвижимость» [56].

В пункте 3 статьи 6 ЗК РФ четко обозначен правовой статус земельного участка как недвижимого имущества, формируемого как определённая территориальная часть земной поверхности, дополненная признаками, наделяющими его статусом автономного имущественного объекта.

Статья 261 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что право собственности на земельный ресурс включает полномочия на владение его слоем, аккумулярованными водными объектами и биологическими элементами, находящимися в природном сцеплении с участком. При этом ГК РФ допускает юридические ограничения данного положения, если они прямо предусмотрены законодательными нормами. В частности, реализация прав на использование объектов, расположенных как над, так и под участком, требует обязательного оформления согласия, учитывающего геологические особенности.

Особый статус земельных участков проявляется в их делимой природе. В статье 133 ГК РФ определено, что делимость вещей наступает, если их физическое разделение не противоречит их функциональному предназначению. ЗК РФ развивает эту концепцию, допуская разделение участков в случае, когда разделение приводит к образованию двух новых земельных ресурсов, сохраняющих начальное назначение без нарушения действующего законодательства [56].

Важно сделать упор на то, что земельные участки, помимо упомянутых выше отличительных черт, характеризуются ярко выраженным правовым статусом, заключающимся в следующих составляющих:

- невосполнимость как элемента недвижимости вследствие его ценности для материально-производственных процессов;
- определение параметров участка не только в количественном, но и квалификационном аспекте. Заметно, что ухудшение естественных качеств (например, деградация почвы) делает невозможным выполнение обязательств в той же форме, что и по условиям заключённых договоров;
- длительная эксплуатируемость в рамках целевого применения, благодаря чему такие объекты выделены в категории непотребительских ресурсов;

–доминирующая позиция в составе правоотношений, особенно по отношению к продуктам, возникшим на территории (например, урожай, представленный плодами, растущими на участке). При этом урожай, отделённый от земли, становится автономной недвижимостью.

Особое значение отводится необходимости защиты прав субъектов в области владения и распоряжения земельными ресурсами. Такой механизм защиты предполагает, во-первых, государственное признание права частной собственности на землю, а, во-вторых, гарантии недопущения посягательств на легитимные интересы владельцев.

При анализе правового статуса земельных наделов стоит акцентировать внимание на многообразии точек зрения, касающихся отраслевой принадлежности норм права, регулирующих эти важные общественные отношения. Это разнообразие мнений подчеркивает сложность и многогранность правового регулирования, необходимого для обеспечения справедливости и защиты интересов всех участников земельного оборота.

Возвращаясь к юридической природе института, стоит подчеркнуть неоднозначность между отраслевыми границами правового регулирования. М.И. Брагинский указывает, что земельные участки находятся на стыке нескольких отраслей: гражданского, земельного, экологического и прочих смежных систем [5, с.21].

Однако часть исследователей придерживается иной точки зрения. Существует мнение, согласно которому земельные отношения исключительно входят в сферу гражданского права. Например, О.В. Тарасенко отстаивает позицию, что, несмотря на участие земельных норм в ГК, сам земельный участок относится лишь к земельному праву [52, с.41].

Более последовательной представляется модель, в рамках которой закрепляется понимание земельного участка как элемента исключительно гражданско-правовой системы. Обоснование такого подхода следует из структуры правового поля России, где четко дифференцированы четыре

ключевые отрасли: гражданское, уголовное, административное и конституционное право. По причине принадлежности земельных отношений к периметру гражданско-правовых связей, логично истолковывать объекты как составные части юридической конструкции, сформированной гражданским законодательством.

Заслуживает внимания тот факт, что правила регулирования земли сочетают как общие закономерности, так и специфические аспекты. Действующие нормы, направленные на регулирование этих вопросов, обуславливают принадлежность каждого участка к определённом классификационному типу, что влияет на характер применения правовых положений к конкретному объекту.

Установленный порядок использования и сохранения ресурсов для каждой категории строго регламентирован законом. Центральным критерием распределения участков по группам выступает их функциональное предназначение. Например, заключение сделок, приводящих к изменению целевого значения, не допускается, что служит ключевым правовым ограничением в практике.

В обязательном порядке должен учитываться запрет на заключение соглашений по поводу земельных участков, если предполагается нарушение положений специализированных нормативных документов. Эти ограничения зафиксированы законодательными актами в области градостроительства, экологии, санитарных гигиенических требований и иных специализированных направлений.

Следует подчеркнуть, что функциональное назначение земельного участка вводит элементы юридической ограниченности в вопрос его эксплуатации. Ключевое различие между понятиями целевого назначения и разрешенного использования следующее: целевое предназначение устанавливается на уровне категорий земель, тем самым регулируя широкий массив объектов. Разрешённое же использование касается конкретного участка, описывающего его частное юридическое назначение.

Среди всех институтов, связанных с регулированием земельных имуществ, наиболее тесными по своей природе взаимосвязаны право собственности и категориальных особенностей земельных ресурсов. Владение как самостоятельная категория охватывает три компонента: владение, пользование и распоряжение, что является базой классического вещного права.

В Конституции РФ, а именно в её статье 36, закреплён принцип свободного пользования земельным участком субъектом, при этом должны соблюдаться положения закона и законные интересы прочих участников гражданско-правовой системы [25].

Применительно к практике владение землей осуществляется с учётом правил землеустройства, касающихся проектов размещения и застройки участка. Это обеспечивается через юридическое закрепление его границ и параметров на основе технической документации.

Необходимо различать:

- правомочие, входящие в право собственности на землю (владение, пользование, распоряжение);
- субъективные права и обязанности владельца, определённые в специализированном законодательстве, устанавливающем рамки его юридических полномочий и ответственности.

Эти границы детально регламентируются в законодательстве, определяющем правовой режим конкретной категории земли, к которой относится участок.

Следует отмечать, что конституционное право ограничивает собственнические привилегии, если это предписано публичным интересом. При противоречии между нормами ГК РФ и законами, устанавливающими ограничения в использовании земли, применяются специальные положения, которые отдают предпочтение общественным интересам.

Нормативные правовые акты, регулирующие рациональное использование природных ресурсов (ЗК РФ, ЛК РФ [29] и экологические

законы), могут устанавливать специальные юридические рамки, ограничивающие или обременяющие права на землю в целях защиты общественных интересов. Так, к земельному участку, как к охраняемому ресурсу, могут применяться положения, регулирующие его владение, пользование и распоряжение.

Правовая регламентация использования земельных участков и природных ресурсов становится не просто набором правил, а важным механизмом для обеспечения устойчивого развития и охраны окружающей среды. Соблюдение установленных норм — это не только юридическая обязанность, но и значимый вклад каждого собственника в общее благополучие и будущее нашей планеты. В конечном итоге, только совместными усилиями мы сможем создать более устойчивое и справедливое общество, где интересы каждого будут учтены.

С теоретико-правовой точки зрения, "обременение" и "ограничение" рассматриваются как отдельные категории, различающиеся по природе воздействия на имущественные отношения. Первая категория предполагает предоставление правообладателю участка дополнительных обязанностей или привилегий для третьих лиц, в то время как вторая не связана с закреплением иных прав за субъектами не собственности. Грани между понятиями проводятся через следующие параметры:

- цели утверждения — обременение строго ориентировано на обеспечение интересов сторонних лиц, в отличие от ограничения, направленного на защиту общих правовых или общественных ценностей;
- механизм реализации — передача прав или обязанностей осуществляется через специальные правовые акты в рамках федерального законодательства, в то время как ограничения чаще возникают из прямых нормативных предписаний;
- экономическая природа — чаще всего обременения связаны с материальными обязательствами (например, арендные платежи,

выкупные суммы), тогда как ограничения носят нематериальный характер.

Перечень возможных форм таких юридических конструкций законодательством РФ не закреплён как исчерпывающий, оставляя возможность субъектам в рамках своих полномочий применять специфические меры, адаптированные к частным ситуациям.

Система правового регулирования земельного участка в качестве объекта собственности заключается в применении межотраслевых норм, регламентирующих его приобретение, реализацию прав, формирование ограничений, прекращение и защиту права. Это трехмерное регулирование учитывает свойства участка как природный объект, ресурс и юридически определённую недвижимость.

В целом, определение «Земельный участок» закреплено в статье 6 Земельного Кодекса Российской Федерации, которое не до конца раскрывает, как это определение будет взаимодействовать с существующими нормами, регулирующими границы, правовой режим и кадастровый учет земли, что может привести к неоднозначным толкованиям и правовым коллизиям при применении законодательства в конкретных случаях. Именно поэтому мы предлагаем сформулировать определение иначе: «Земельный участок — это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, местоположение, площадь, описанная в установленном законом порядке, обладающая определенным правовым режимом и другими индивидуализирующими характеристиками, отражаемыми в государственном кадастре недвижимости».

Необходимость более детального анализа и уточнения норм, касающихся использования и охраны земельных участков, становится особенно актуальной в свете современных вызовов. Именно поэтому важно проводить комплексный анализ существующих норм и их взаимодействия с новым определением.

Земельный участок справедливо занимает центральное место в системе гражданского права, выступая как важнейший объект имущественных интересов. Его уникальная способность быть связующим звеном между различными правовыми объектами делает его особенно привлекательным для коммерческих субъектов, стремящихся реализовать свои экономические цели. В этом контексте эффективное регулирование земельных отношений становится не просто необходимостью, а ключевым фактором, способствующим экономическому росту и устойчивому развитию территорий.

Таким образом, земельный участок следует рассматривать как недвижимый элемент, представляющий собой компонент земного рельефа, с границами, определёнными в рамках установленного законом порядка. Каждый объект характеризуется уникальными экологическими параметрами (тип почвы, наличие водных источников, флора), уникальным кадастровым кодом, а также может содержать природные и антропогенные образования, интегрированные в географическую структуру территории.

Глава 2 Вещные права на земельные участки

2.1 Право собственности на земельные участки

Ввиду того, что основой экономики любого общества является собственность, представленная в многообразных и порой сложных формах, право собственности выступает как один из ключевых объектов государственной охраны. Именно это право, подобно прочному фундаменту, на котором строится вся экономическая структура, требует особого внимания и защиты. Существенное значение в упорядочивании имущественных связей играет наличие надежной правовой базы, которая не только определяет суть и дефиницию собственности, но и гарантирует защиту прав на нее.

Ключевую функцию в формировании экономических связей выполняет система, где определяются общепринятые понятия овладения вещественными благами и гарантии соответствующего права. Современная динамика земельного законодательства, безусловно, прорабатывает в приоритетном порядке вопросы обеспечения юридического равенства в владении недвижимостью.

Земельное право в самом широком смысле относится к правовым нормам и принципам, регулирующим владение, использование и передачу земли. Оно берет свое начало в древних цивилизациях, с ранними системами, такими как Кодекс Ур-Намму из Месопотамии, предлагающими понимание раннего управления землей.

Федеральный законопроект, регламентированный пунктом 2 статьи 36, содержит положение о свободе реализации имущественных прав собственниками земли. Важно подчеркнуть, что эта свобода не предполагает произвольность: законодатель защищает неиспользование природных ресурсов неприемлемым путем и не допускает вторжения в интересы других участников отношений. Таким образом, юридическая свобода управлять землей сопрягается с обязанностями, закрепленные законом.

Принятие собственности требует видения ее как сложной экономической структуры, формируемой природой договоренностей между отдельными субъектами и общественными организациями в сфере приоритета материальных преимуществ. Спецификой таких отношений становится их неизбежная регламентация правовой системой, которая обретает правовые рамки для реализации.

Особое внимание в исследованиях выдающихся ученых Д.Ю. Пивкина и А.Ю. Александрова привлекает диалектика соответствия прав граждан и положений, касающихся имущественного благополучия. Это в полной мере подтверждает, что концепция имущества в системе права не заключается в безусловном абстрактном понимании, а модифицируется в зависимости от исторического контекста реализации.

Институт собственности представляет собой сложный и многогранный свод правовых норм, который регулирует и структурирует общественные отношения, возникающие в процессе реализации экономических интересов граждан. Эти нормы обеспечивают равенство прав и обязанностей для всех субъектов права собственности, устанавливая четкие рамки для владения, использования и распоряжения принадлежащими им активами.

Центральной темой в юридической сфере остаётся разработка нормативной базы, регламентирующей приоритеты управления, эксплуатации и передачи объектов недвижимости. Подобная концепция гарантирует субъекту право контроля над участком, что, в свою очередь, отражает его интересы в рамках рамок, заданных законом.

Ключевыми компонентами правовой основы земельной собственности выступают владение, эксплуатация и возможность распоряжения землей. Мы полагаем, что глубокое изучение категории "собственность" исключительно в таком формате является наиболее эффективным, так как позволяет полно обрисовать юридическую суть.

Право на владение представляет собой возможность контролировать землю в соответствии с установленными законом правилами, то есть

расценивать её как принадлежащую, идентифицировать участок как своё владение. Для собственника, обладающего таким правом, присуща возможность управлять землей, а следовательно, передавать право владения третьим лицам. Однако переход владения не тождественен переходу права собственности, поскольку они действуют как разные юридические позиции. Владение участком земли обозначается как реально оформленное право пользования территорией, регулируемое нормами закона. Эта норма уравнивает статус владельца с функцией правообладателя — физическое или юридическое лицо, которое признаёт землю своей и обладает возможностями восстановления нарушенного права (например, через право требовать возврата земли из незаконного использования). Важно учитывать, что понятие владения предполагает объективное существование участка в реальности — наличие регистрационной записи в кадастре и точное определение контуров, которые зафиксированы в официальном документе, отражающем границы участка.

Изучение правовых аспектов владения землей требует детального рассмотрения положений Главы III Земельного кодекса Российской Федерации, где систематизированы различные типы собственности. Так, в рамках актуальных норм выделяются следующие виды юридического регулирования:

- Индивидуальные права, присуждённые гражданам и организациям в соответствии с положениями законодательства. Даже в данном случае такое отношение классифицируется как «частные права» и закрепляется статьёй 15 ЗК РФ;
- Государственная форма владения, включающая территории, не учтённые в частных или муниципальных формах собственности (статья 16 ЗК РФ);
- Федеральное управление, охватывающее землю, выделенную при распределении национального земельного фонда, либо

приобретённую в рамках гражданско-правовых соглашений (статья 17 ЗК РФ);

- Субъектные права субъектов РФ, связанные с территориями, определёнными на основе национальных правовых предписаний или переданными регионам безвозмездно (статья 18 ЗК РФ);
- Муниципальные отношения, включающие земельные объекты, учёт которых предусмотрен на основе местных юридических актов, либо переданных бесплатно в рамках национального распределения (статья 19 ЗК РФ) [18].

Таким образом, система классификации земельных прав предоставляет чёткое разграничение между видами владения, учитывая особенности регулирования их создания и функционирования в разных уровнях власти.

Жесты законодательства регулирующие правообладание недвижимостью, основаны на двух ключевых принципах. Первый из них, установленный статьей 1 ГК РФ в абзаце 1 пункта 2, допускает неограниченное в рамках закона владение земельным участком физическими лицами. Второй, воплощённый в части 3 статьи 55 Конституции, статьях 1 (абзац 2, пункт 2) и 10 (пункт 1) ГК, сформулировал возможность ограничения гражданских прав, включая и право на землю. Там, где государственные интересы требуют ограничений, таковые устанавливаются законом.

Муниципальные и государственные земли не предназначены для частного применения. Их использование закреплено исключительно для реализации объектов, значимых для общества, таких как инфраструктурные сооружения. В случае, когда объект принадлежит частному собственнику, законодательство Российской Федерации допускает ограниченное изъятие имущества в интересах государственных или муниципальных задач.

Это ставит задачу для представительных органов всех уровней: обеспечивать защиту прав физических лиц, предотвращая незаконные акты притеснения и претензий, а также восстанавливать справедливость при избыточном вмешательстве со стороны властных структур. Земельный кодекс

РФ в статьях 56, 56.2–56.12 регламентирует условия, при которых возможны ограничения на имущественные права, а также порядок выплат компенсаций и предписаний по изъятию земельных участков [18].

Имущественное право гражданина на землю сопряжено с обязанностями: обязательные налоги, ответственность за сохранение участка в функциональном состоянии по личной инициативе, а также соблюдение условий, обусловленных договорными обязательствами, касающимися их приобретения, страхового покрытия и иных пунктов [1, с. 167].

Использование земельного участка складывается из практического использования и использования его свойств. По норме пункта 3 статьи 261 ГК РФ Гражданского Кодекса Российской Федерации, способность извлекать выгоду не ограничена, за исключением случаев, когда такие действия регламентированы законами о минеральных ресурсах и иными нормативными документами, регулирующими эксплуатацию специализированных земельных ресурсов [32, с.77].

Право на распоряжение земельным участком представляет собой юридически признанную возможность изменить юридическое положение объекта. Формы реализации такого права заключаются в следующих направлениях:

- преобразование реального использования земли, которое влечет за собой пересмотр ее правового статуса, например, перевод участка под дачное хозяйство влечет его квалификацию как сельскохозяйственных земель;
- корректировка юридического режима, регулирующего использование земли;
- изменение состава владельцев путем передачи собственности другим субъектам.

В соответствии с действующим законодательством, владелец земли может выбрать один из способов отчуждения объекта: заключение арендного договора, передачу земли в залог, оформление дарения, наследство,

реализацию в рамках право отчуждения, внесение в уставный фонд организации, а также оформление условий пожизненной ренты.

Начало праву собственности на землю положено на основании гражданского законодательства, федеральных актов, при условии исполнения обязательных требований государственной регистрации. Среди источников юридического обоснования приобретения земельного участка выделяют:

- договорные отношения, связанные с переходом прав;
- решения, издаваемые органами регионального и федерального уровня, создающими условия для возникновения гражданско-правовых обязательств;
- судебные акты, устанавливающие порядок передачи объектов;
- иные источники [12, с. 205].

Причины прекращения права владеть землей могут включать:

- передачу земли другому субъекту по инициативе владельца;
- добровольный отказ от прав на участок;
- изъятие земли в рамках исполнения требований гражданского законодательства.

Важным условием, регламентированном законом, является обязательное внесение земельного участка в государственный кадастр. При подписании договора купли-продажи продавец обязуется предоставить покупателю сведения о наличии ограничительного характера на использование объекта, а также о существующих обременениях.

К примеру, Решением Завьяловского районного суда Удмуртской Республики от 2 июля 2020 года по делу №2-1149/2020 были удовлетворены требования истца о расторжении договора купли-продажи земельного участка и возврате суммы предварительной оплаты в связи с тем, что после заключения договора выяснилось, что большая часть земельного участка находится в охранной зоне ЛЭП, что исключает возможность строительства на указанной части. Поскольку стороны не смогли в порядке переговоров

урегулировать данные вопросы, истец направил ответчику письменное предложение о расторжении договора и возврате оплаченных денежных средств по договору, которое ответчиком оставлено без ответа [38].

Таким образом, можно констатировать, что государственные органы не привержены концепции свободного владения и эксплуатации земельных ресурсов, предпочитая структурированную модель управления. Понятно, что были введены четко заданные процессы для приобретения прав на владение недвижимостью, определены функциональные границы собственника и установлены возможные сценарии ограничения его прав. Однако важно отметить, что современное развитие законодательной базы в области земельных отношений остается актуальной темой, поскольку наблюдаются пробелы и неисчерпанные проблемы в данном правовом сегменте.

Важно обратить внимание на существующие уязвимости системы, возникающие в условиях невозможности обеспечить полную юридическую защиту владельческих прав при применении ограничительных мер. Такие пробелы в правовом регулировании вызывают реальные конфликты интересов владельцев, требующие срочного урегулирования. Для устранения критических пробелов в законодательном обеспечении предложено ввести в состав Земельного кодекса РФ отдельную главу, детализирующую порядок принудительного изъятия земельных участков в пользу государства или муниципальных органов. В рамках такой главы могли бы быть установлены:

- четкие механизмы защиты прав на основе предусмотренных обстоятельств для процедуры изъятия;
- регламентированный порядок реализации защитных мер при санкционированном ограничении прав и интересов владельцев ради реализации социально значимых задач.

Данные изменения способствовали бы более прозрачному и юридически обоснованному регулированию, укрепляя доверие к процедуре взаимодействия между гражданским правом и государственными интересами.

2.2 Ограниченные вещные права на земельные участки

Термин "ограниченные вещные права" выражает юридический инструмент, при котором субъект получает возможность воздействовать на чужие объекты (обычно недвижимость) в строго регламентированных рамках, но без зависимости от волеизъявления владельца имущества. Это позиционирует вещные права как независимую от действий других лиц категорию, в отличие от обязательственных, где реализация права коррелирует с поведением контрагентов.

Не менее важно отметить, что ограниченные вещные правомочия и собственническое право сопряжены с одинаковым объектом – конкретизированной вещью. В результате они создают "правовой тормоз" на владение объектом: собственник лишается свободы в пользовании имуществом, но сохраняет неприкосновенность своих возможностей распоряжаться им [17, с.291].

Е.А. Суханов в своих работах акцентирует, что под понятием "ограниченного вещного права" следует понимать законное право лица, в определённых рамках, использовать чужое, преимущественно недвижимое, имущество в личных целях без участия или даже вопреки воле собственника [50, с.3].

Согласно позиции Емелькиной И.А. и Куровой Н.И., понятие ограниченных вещных прав возможно формализовать как разновидность вещного права, ограниченную сферу, в которой субъект, не являющийся владельцем, обладает правом на чужой объект (находящийся в чужой собственности). Такое право обладает признаками абсолютности, абсолютной защиты, способностью "следования за вещью" и функции обременения, позволяя несовладельцу извлекать полезные эффекты объекта [10, с.10].

Особенность правового регулирования ограниченных вещных прав на земельное владение заключается в их юридической сложности. Эта сложность обусловлена тем, что ни Гражданский кодекс РФ, ни Земельный кодекс РФ не

содержат исчерпывающих формулировок, регулирующих специфику таких прав на земельные участки. Отсутствие однозначных юридических определений формирует пробелы в интерпретации законодательства, требующие дополнительного нормотворческого вмешательства.

В научной дискуссии существует разнородные мнения о юридической сущности и содержании ограниченных вещных прав на земельные участки. По А.А. Гришину: «Ограниченное вещное право на землю — это право, устанавливаемое и конкретизируемое законодательством, требующее обязательной государственной регистрации, а также действия субъекта на чужом уникально определённом участке для достижения своих интересов. Данное право обладает абсолютным характером, функцией обременения права собственности и зависит от объекта — земельного участка, а не от личности владельца» [14].

И.В. Рыжих предлагает более узкое толкование, акцентируя, что «ограниченным вещным правом на землю следует считать право, признанное юридически, обеспечивающее возможность использования определённой категории субъектов на конкретизированный земельный участок. Оно обладает дериватным характером, зависимостью от права владения и сужением правового содержания, определяемым законодательством, а также иными источниками возникновения» [47, с.16].

Таким образом, отличие ограниченных вещных прав для землевладения от других подобных категорий определяется исключительно предметом регулирования — земельным участком. Остальные юридические особенности, такие как абсолютность, обременительная функция и самостоятельность от личности собственника, в данных определениях совпадают. Отсюда можно заключить, что для закрепления земли как объекта вещных прав необходимо обязательное правовое индивидуализирование участка как материального объекта.

В 2007 году в силу вступила статья 7 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007 г., регламентирующая содержание сведений о уникальных

особенностях объектов недвижимости. Законодательными изменениями, Внесёнными Федеральным законом №361-ФЗ от 03.07.2016 г., были скорректированы формулировки, касающиеся характеристики земельных участков. Согласно положению пункта 2 этого документа, информация о недвижимости разделена на два блока:

- минимально достаточные сведения, необходимые для идентификации земельного участка как индивидуализированного объекта;
- вспомогательные данные, раскрывающие дополнительные особенности.

К первой категории следует отнести ключевые параметры земельного участка, первоочередно включающие его площадь. Второй уровень характеристик формирует комплекс факторов, включая: данные о природных компонентах (лесные массивы, водные объекты и иные элементы рельефа, расположенные в рамках участка), тип назначения земельного ресурса, режим допустимого использования, сведения о его расположении в границах специальных зон (например, культурно-охраняемые объекты, особо охраняемые природные зоны, охотничьи угодья и лесопарковые участки), а также сведения о включении территорий в программы межевого учёта [8].

Особый статус играют юридически значимые признаки, фиксирующие индивидуальность землевладения. В спорных правовых делах, рассматриваемых в судебной инстанции, именно наличие таких характеристик служит критерием для определения правоприменительных последствий. Суды склонны к широкой трактовке признаков индивидуализации. Например, Верховный Суд РФ постановил, что при отсутствии данных о местоположении спорного земельного участка в кадастре недвижимости (включая неопределенность границ), такой участок не может считаться официально зарегистрированным [2].

Таким образом, государственная система учета объектов недвижимости требует не только структурированного подхода к фиксации данных, но и

применения строгих критериев, которые определяют юридическую значимость каждого объекта как отдельно указанной территории.

Следуя установленным правовым нормам, представляем следующее толкование ограниченных вещных прав в контексте земельных отношений — это категория вещных прав, обладающая урезанным по сравнению с собственностью объемом. Такое право, признанное законодательно, предоставляет возможность лицу, не являющемуся владельцем, эксплуатировать чужой земельный участок, находящийся в чужом владении. Его признаки включают обременительный характер, прикрепление к объекту («следование за вещью»), абсолютный юридический характер, возможность вещно-правовой защиты и право не собственника на извлечение пользы, как от самого участка, так и от его эксплуатации.

В гражданско-правовом регулировании земельные участки выступают объектами следующих вещных прав:

- право на владение (включая частную, государственно- или муниципальную собственность);
- три формы ограниченных вещных прав: пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочный) пользование, а также сервитуты.

Гражданский кодекс РФ подробно описывает перечень ограниченных прав на землю в статье 216. Речь идет о следующих правах:

- Праве пожизненного наследуемого владения, регулируемого статьей 265 ГК РФ;
- Праве постоянного, то есть бессрочного использования, предусмотренном статьей 268 ГК РФ;
- Сервитутах согласно статьям 274 и 277 ГК РФ. [10]

Законодатель выделяет особую направленность к двум из этих видов: пожизненному наследуемому владению и бессрочному пользованию. Действие этих прав ограничено конкретным кругом объектов — государственными или муниципальными землями, а также субъектами (например, право пожизненного владения доступно только гражданам, а

бессрочное пользование — строго по перечню, установленному ЗК РФ). Также важно отметить, что с момента введения Земельного кодекса регистрация пожизненного наследуемого владения новых участков не осуществляется.

Таким образом, земельные участки в частной форме могут быть обременены лишь одним из возможных видов ограниченных прав — сервитутом. Что же касается государственных и муниципальных участков, они допускают как сервитут, так и пожизненное наследуемое владение (если оно было предоставлено до вступления в силу Земельного кодекса РФ).

ЗК РФ содержит перечень ограниченных вещных прав, касающихся земельных участков, включая следующие виды: владение бессрочно, бесплатное пользование и сервитуты, а также аренду. До 1 января 2015 года в тексте Земельного кодекса предусматривалось право пожизненного наследуемого владения участками. Однако в 2014 году, согласно Федеральному закону от 23.06.2014, это право было снято с перечня регулируемых норм. [56]

Нормы ЗК РФ, реализуя параллельно положения ГК РФ в сфере регулирования имущественных прав на землю, не дают чёткой классификации этих прав (обязательственные ли это положения или же вещные). При этом в отдельных статьях законодатель несколько повторяет позиции Гражданского кодекса, либо ссылается на его положения, закрепляя, например, существование прав на владение (частное, государственное, муниципальное) по статьям 15–19, сервитуты как ограниченный вид прав — по статьям 23, касающихся главы V.7.

Наряду с положениями ГК РФ ЗК РФ добавляет в конструкцию права на земельные участки такие формы как публичный сервитут — ограниченное пользование землей по статье 23, аренда по статье 22, безвозмездное использование по статье 24, которые требуют государственной регистрации согласно федеральному закону «О регистрации недвижимости» (статья 25). Важно отметить, что данные виды прав структурно не вписываются в систему вещных институтов, как она регулируется гражданским законодательством.

Вопросы регулирования публичных сервитутов, к которым, как указано прямо в законе, не применяются общие положения ГК РФ о сервитутах, специалисты по гражданскому праву не рассматривают как виды вещных прав. В цивилистической науке такие ограничения оцениваются как публичные обременения, направленные в пользу неопределённой категории субъектов, отражённые как пределы прав владельцев земельных участков [59, с.123].

В научной среде на сегодняшний день не сформировано единство позиций по четкому делению ограниченных вещных прав на земельные участки. Так, ученый Е.А. Суханов предлагает расширить список указанных прав, включив в него так называемые "обеспечительные ограничения", в частности: залог и удержание. Согласно его мнению, поскольку подобные институты прямо закреплены в нормах ГК РФ и соответствуют всем критериям понятия вещного права, их логично квалифицировать как ограниченные вещные права [51, с. 9].

И.А. Емелькина совместно с В.П. Камышанским придерживаются альтернативной трактовки: ограниченные вещные права, перечисленные в статье 216 ГК РФ, представляют собой исключительно подкатегорию "права пользования", которую можно считать отдельной системой [20, с. 39].

Все вещные закрепления на чужой недвижимости, включая и землю, целесообразно разделить по принципу функционального содержания на три логически объединенные группы:

- права, предоставляющие правомочие использования чужого участка: узуфрукт, вещные сервитуты (эмфитевзис, постоянное владение и пользование), а также право строительства;
- закрепления, предусматривающие преимущественное приобретение территории в будущем: обязательство на покупку или преимущественное право выкупа;
- формы обеспечительных прав на реализацию владений: ипотека, иные обременения, обладающие гарантийными функциями.

Важно указать, что полная изоляция земельных и гражданско-правовых отношений невозможна. Попытка "разделить сферы" между этими нормами неоправданна, поскольку земельный статус определяется комплексно, включая нормы земельного, гражданского, экологического, градостроительного и иных отраслей. Следовательно, не стоит фокусировать внимание на абстрактной разнице между законами, а необходимо рассматривать вопросы как объединенную систему с учетом их межотраслевой природы. Подобный подход становится особенно значим в российском праве, где границы отраслей условны, а интеграция норм способствует решению современных задач.

Для совершенствования системы требуется расширить список ограничений на землю. В России пока не сложилась единая классификация, в отличие от европейских правовых систем. При этом право преимущественного выкупа, предусмотренное статьей 250 ГК РФ, классифицируется не как вещное, что не отвечает требованиям экономического развития. Следует законодательно обновить ГК РФ, включив в него вещное право выкупа земли с полным обеспечением его признаков.

Соответственно необходимо ст. 216 ГК РФ дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Вещное преимущественное право определяется как право приобретения земельного участка через ограничение собственности в пользу управомоченного лица. В случае отчуждения земельного участка, если от лица, имеющего преимущественное право, поступит волеизъявление о покупке, то собственник обязан продать ему имущество на тех же условиях, что и третьему лицу».

Расширение перечня ограниченных вещных прав на земельные участки не только позволит более гибко регулировать отношения между собственниками и пользователями земли, но и создаст благоприятные условия для эффективного использования земельных ресурсов. Это особенно актуально в условиях стремительной урбанизации и острого дефицита

свободных площадей. Более того, внедрение новых прав может стать катализатором для привлечения инвестиций в земельный сектор, что, в свою очередь, улучшит правовую определенность и защиту прав участников рынка.

Важно отметить, что изменения в законодательстве должны учитывать международный опыт и адаптироваться к специфике российской действительности. Таким образом, комплексный подход к реформированию земельного законодательства станет ключевым фактором в обеспечении устойчивого развития территорий и повышении качества жизни населения. Мы стоим на пороге значительных изменений, которые могут оказать положительное влияние на будущее нашего общества и экономики в целом.

Кроме того, необходимо предусмотреть механизмы разрешения споров, возникающих в процессе реализации вещного преимущественного права, чтобы обеспечить защиту интересов всех сторон. В результате таких изменений мы сможем создать более предсказуемую и стабильную правовую среду для всех участников земельных отношений.

Глава 3 Проблемы и направления совершенствования законодательства, регулирующих земельный участок как объект гражданских прав

3.1 Проблемы государственной регистрации прав на земельные участки

Земельные права, созданные на основании гражданско- и земельно-правовых норм, подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом №218-ФЗ от 13 июля 2015 г., регулирующим регистрацию объектов недвижимости [56]. Включение информации в ЕГРН официально подтверждает наличие таких прав, создавая условия для юридически защищённого владения.

Практика применения законодательства свидетельствует, что большая часть всех гражданских споров касается именно вопросов государственной регистрации земельных участков. Такие правоприменительные особенности, в свою очередь, влекут за собой задержки реализации развитых проектов в сфере строительства и инфраструктуры, что приводит к осложнению экономической деятельности. Перед законодательной и правоприменительной системой остро встает задача разрешить эти вопросы, включая их глубокую теоретическую проработку.

Регистрация прав на земельные территории возможна только после обращения в уполномоченную структуру — Росреестр. Однако подача документов не гарантирует автоматического завершения процедуры, поскольку требуемое соблюдение положений 218-ФЗ является обязательным условием. В случае невыполнения этих требований инстанция имеет право приостановить процесс или отказать в инициировании регистрации. Актуальные недостатки в сфере применения нормативных механизмов проявляются на всех этапах их реализации.

Так, суд в деле №А32-50807/2020 (Арбитражный суд Краснодарского края) рассмотрел вопрос о недопустимости решения Росреестра о блокировке регистрации. Причиной приостановки было наличие арендного обременения на исследуемый участок, что полностью соответствует санкционированной норме, указанной в пункте 37 части 1 статьи 26 ФЗ №218. Данный случай подчеркивает обязательность оценки всех юридических ограничений перед началом процедуры регистрации.

Для обоснования своей позиции представитель Росреестра уточнил, что принятый судебный акт по делу № А32-17218/2019 включает предписание о снятии записи об аренде фрагмента участка площадью 8 766 кв. м., в отношении которого отсутствовало разделение либо определение границ [40]. Нормы ведения ЕГРН не предусматривают аннулирование записей, касающихся части объекта недвижимости, если предметом договора является целостный объект. Таким образом, Росреестр не вправе устранить запись об аренде на выделенную часть участка, поскольку арендное соглашение распространялось на весь объект размером 76 733 кв. м.

Устранение такой записи в ЕГРН противоречит требованиям, установленным в судебном акте. Дополнительно отмечалось, что в рамках спорного участка действуют ограничения в виде запрета на регистрационные действия, возложенные постановлением судебных приставов-исполнителей. Однако суд отдал предпочтение позиции прокуратуры, указав, что её запрос на регистрацию прав направлен на исполнение вступившего в силу судебного решения по делу № А32-17218/2019, в котором вопрос об отсутствии права был рассмотрен и закреплён в резолютивной части, а запрет на регистрационные действия не распространяется на действия, связанные с исполнением данного акта. Суд сделал вывод, что аресты, выступающие в качестве обременений, не могут сохраняться, если само право собственности прекращено, поскольку последнее обладает абсолютной природой, в отличие от относительных обременений, зависящих от него.

Кассационная инстанция арбитражного суда в постановлении по делу подчеркнула, что частичное снятие права аренды, учитывая резолютивную часть решения суда, включающую указание на ошибочное включение частей водного объекта в состав участка, позволило государству и Краснодарскому краю подготовить межевой план для корректировки границ, а также подать заявление в регистрирующий орган об изменении сведений ЕГРН с целью исключения водных земель из границ участка без предварительного согласования разделённых границ с регионом [36].

С учётом принципа необходимости достоверности данных в ЕГРН суд пришёл к заключению, что информация о арендных ограничениях на спорный участок подлежит пересмотру, независимо от наличия ареста либо состояния разделения земли. Рассмотренные в судебных актах позиции демонстрируют отсутствие единых подходов в толковании и применении положений ФЗ №218, что порождает разногласия в системе правоприменения.

В соответствии с пунктом 6 статьи 26 ФЗ №218-ФЗ, любые регистрационные операции, касающиеся земельных участков, находящихся под арестом, временно приостанавливаются до предоставления в Росреестр официального документа от суда или уполномоченного органа, подтверждающего отмену ограничений. Однако на примере судебного дела №А32-50807/2020 демонстрируется, что в данном случае судебная практика не привела к изменению статуса земли, а в государственном реестре отсутствовали письменные подтверждения о роспуске ареста. В рамках действующего законодательства не закреплены альтернативные механизмы, позволяющие аннулировать фактическое приостановление процедур регистрации при отсутствии таких отменных актов.

Для устранения возможной неопределенности в решении подобных правовых задач предполагается внести коррективы в законодательство посредством включения в ст. 26 №218-ФЗ дополнительного положения:

«Если суд признает недействительной согласование, связанное с объектами государственного или муниципального фонда, и реализует

последствия указанной неправомерности, то п. 37 п. 1 данной статьи не может использоваться в качестве основания для приостановки кадастровых реквизитов или актов регистрации прав».

Такой норматив позволит закрепить нормы, защищающие интересы государства, регионов и местных самоуправлений.

Еще одна реалистическая трудность, связанная с оформлением сделок с объектами земли, представляет собой пробелы либо расхождения в сведениях о качественных параметрах участков в рамках кадастровой базы данных и регистрационной сводной записи.

Анализ этой проблемы требует указания на двойственность действующих российских механизмов:

- Единая информационная система недвижимости (ГКН), в которой зафиксированы данные о предметах недвижимости;
- Единый местный список ограничений, связанных с заключением договоров и имущественными отношениями (ЕГРП), описывающий права участников и сделки с ними (см. [22, с.45]).

Несоответствие данных, содержащихся в государственном кадастре недвижимости (ГКН) и едином государственном реестре прав (ЕГРП), представляет собой одну из ключевых причин затруднений при выполнении регистрационных операций с земельными участками. Для обеспечения достоверности учета требуется достижение их полной синхронизации — визуализация идентичных сведений об одинаковых объектах недвижимости в обеих системах. На практике, однако, такого соответствия фактически не достигается. Так, в реальных случаях могут наблюдаться отсутствие информации или ее несоответствие по характеристикам участков, что мешает полноценно реализовать регистрационные действия или делает их невозможными. Основой этой ситуации является отсутствие законодательно закрепленных норм, регулирующих целенаправленную унификацию данных, содержащихся в указанных реестрах.

Одним из путей решения данной задачи может быть формирование обособленного государственного реестра недвижимости с двумя функциональными подсистемами — ГКН и ЕГРП. Важно отметить, что интеграция информационных массивов сопряжена с риском потери данных, поскольку кадастровые и регистрационные системы основываются на принципиально различных методах ведения.

Дополнительно остается актуальным вопрос непрозрачного доступа к электронным выпискам о принадлежности прав на землю. Открытость таких сведений способствует увеличению преступной активности, связанной с незаконными передачами недвижимости через фиктивные договоры и сделки. При этом процесс заполнения электронной базы о правах на недвижимость вручную отмечается рисками коррупционных действий.

Все эти проблемы связаны с дефицитом нормативно-правовой базы, регулирующей правила уточнения и внесения технических редактирований в электронные базы данных в региональных органах кадастра и регистрации. Данные виртуальные реестры демонстрируют низкий уровень защиты, остаются уязвимыми перед кибератаками или рисками кражи для использования в преступных целях. Такие обстоятельства создают объективную угрозу правам владельцев недвижимости, подчеркивая необходимость комплексного правового подхода к их защите.

Влияние на рост количества споров, касающихся государственной регистрации прав на землю, оказывает ограниченное понимание граждан основ правовых норм. Для разрешения возникающих противоречий требуется повысить уровень компетентности специалистов, занимающихся кадастровыми расчетами. Особое значение приобретает подготовка квалифицированных кадров, способных проводить детальное исследование особенностей функционирования земельных кадастров в своих административных зонах, а также анализировать методики выявления налогооблагаемой стоимости объектов и осваивать стратегии налоговых отчислений, регулирующих сбор за владение недвижимостью.

Для достижения синергетического эффекта важно обеспечить обучающие программы, нацеленные на формирование у землеустроителей навыков мониторинга архитектуры кадастровых систем, оценки используемых алгоритмов налогового расчета и адаптации этих знаний под действующие в регионе бюджетные решения. Только такая комплексная переподготовка позволит снизить количество оспариваемых ситуаций и укрепить доверие к процедуре регистрации земельных прав.

В целях повышения правовой грамотности населения изменения в законодательстве могут быть сосредоточены на упрощении нормативно-правовой базы, расширении доступа к информации о законах и правовых нормах, а также на формировании правовой культуры через образование и просветительские мероприятия.

Таким образом, государственная регистрация прав на земельные участки является неотъемлемой частью правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации. Этот процесс обеспечивает защиту прав собственников, стабильность имущественных отношений и правомерное использование земельных ресурсов. Для эффективного функционирования системы регистрации важно постоянное совершенствование законодательства и практики его применения, что позволит минимизировать возникающие проблемы и повысить качество предоставляемых услуг.

3.2 Проблемы оборотоспособности земельных участков

Свободная переуступка недвижимых земельных объектов означает их обособленное ведение гражданами, переход права собственности от одного владельца к другому в результате универсального правопреемства, а также возможность распоряжения землей, включая владение и эксплуатацию. Согласно п. 1 ст. 260 ГК РФ, юридически допустимыми являются действия лиц, соответствующие нормам отечественного законодательства, при условии, что объекты недвижимости не исключены из оборота или ограничены в

данном процессе на основании законодательного акта [10]. Обязательно отмечается, что в законодательной базе земля приравнивается к особой категории природных ресурсов, что требует особой регламентации её участия в гражданском обороте.

Концепция гражданского оборота в академических кругах воспринимается в нескольких интерпретациях, но в основе большинства подходов лежит идея движения имущественных ценностей, то есть перехода прав на объекты от одного субъекта к другому. В соответствии с позицией статьи 129 ГК РФ, объекты гражданского права, не относящиеся к исключённым или ограниченным в обороте, обладают возможностью свободного участия в движении собственности.

Например, В. И. Бутенев характеризует гражданский оборот как «процесс передачи имущественных объектов между физическими или юридическими лицами посредством заключённых договоров или по причине наступления законных условий» [7, с. 10]. В. И. Бутенев подчёркивает, что оборот включает в себя регулирование отношений, связанных с обладанием, использованием и распоряжением объектами [8, с. 117]. Л. П. Кривопалова дополняет это определение, указывая, что оборот представляет собой «проявление смены владельцев, возможной как временной, так и дефинитивной, в рамках гражданско-правовой системы» [28, с. 30].

Таким образом, несмотря на разнообразие трактовок, единым становится понимание гражданско-правового оборота как механизма, обеспечивающего свободу движения и притока прав на объекты в рамках установленных нормативных пределов.

Земельные массивы делятся на категории: первая группа включает участки, полностью изъятые из оборота, что исключает возможность их переуступки в частную или муниципальную собственность, а также их участие в сделках гражданского права. Вторая категория — земли с частичными ограничениями, которые, несмотря на запрет прямой приватизации, могут быть оформлены как договор аренды или безвозмездного пользования, если

это предусмотрено федеральным законом. Так, муниципалитеты и государственные органы выступают в этом процессе в качестве временных или условных владельцев [46, с. 32].

В соответствии с пунктом 4 статьи 27 ЗК РФ в категорию, исключённых из свободного оборота, попадают территории, находящиеся под управлением федерального центра, включая национальные парки, природные резерваты, обозначенные в положениях статьи 95 ЗК РФ. Например, реализация права частного владения на таких объектах невозможна, если речь идёт о землях, где расположены:

- базовые военные объекты, включая постоянные сооружения Вооружённых Сил РФ и иных воинских подразделений;
- инфраструктура военных морских подразделений;
- сооружения федеральной безопасности;
- объекты организаций, обеспечивающих защиту государственных интересов;
- прочие категории, перечисленные в правовых актах.

Категории земель, не подлежащих свободному обороту, охватывают участки, предназначенные для космических задач, обороны и специального назначения (рекреационные зоны, историко-культурные объекты). Перечень изъятых и ограниченных объектов закреплён как исчерпывающий, дополнительные нормы иной законодательной базы не вносятся.

Согласно пункту 2 статьи 27 ЗК РФ, следствием ограничений в оборотоспособности земель является:

- запрет на передачу изъятых земель в частную форму владения через гражданско-правовые соглашения;
- возможность приобретения объектов с ограниченным оборотом в частную собственность исключительно при наличии исключений, установленных в законодательстве.

Истец письменно попросил арбитражный суд признать его право на владение земельной территорией площадью 3958 м². Ранее между стороной и администраций муниципального образования «Ставропольский район» Самарской области было подписано документальное соглашение, регулирующее перераспределение территории, государственные границы которой не были официально установлены. Согласно договорённости, стороны намеревались объединить несколько земельных наделов для формирования нового участка. Однако при обращении в регистрирующий орган за госрегистрацией права собственности истцу было направлено уведомление об отклонении заявки из-за противоречий между заявленной информацией и данными, содержащимися в ЕГРН. Настоящее юридическое оформление спорной территории без судебного разбирательства невозможно.

Из изученных материалов следует, что спорный участок расположен в границах объекта культурного наследия — Национального парка «Самарская Лука», что классифицирует его как федеральное имущество, исключённое из гражданского оборота в соответствии с Земельным кодексом. Как установлено в процессе, данная земля предоставлена истцу неполномочным органом. Ввиду отсутствия доказательств приобретения права собственности, а также того, что спорная территория, как объект федеральной собственности, находится вне свободного оборота и не допускает передачи в частное владение, оснований для удовлетворения заявленного требования о признании права собственности за Мусьяновым Ю.Б. на земельный участок по адресу, указанному в исковом заявлении, нет. Дополнительно представленный экспертизой ОГР «Роспроект» от ДД.ММ.ГГГГ иной кадастровой документации также не требуется для подтверждения законности требований. На основании вышеизложенного и обжалованию исковых претензий было дано отрицательное решение [41].

Приведенные судебные ситуации отражают трудности реализации личных прав и владельческих притязаний в отношении земельных объектов с ограничениями в гражданском обороте. Постоянно встречается ситуация,

когда лица, претендующие на землю, вовсе не осведомлены о специальной классификации участка, как это проиллюстрировано в последнем случае правоприменения.

Из этого следует, что правомерные интересы участников земельного законодательства систематически нарушаются. При этом встречается и противоположная практика: граждане, прекрасно понимая, что их земля имеет статус ограниченного оборота, несмотря на это, производят на ней действия, противоречащие законодательству (например, возводят постройки либо меняют целевое назначение). Такие шаги грубо нарушают нормы ЗК РФ и подвергают участников процесса дисквалификации со стороны ювенальных органов.

Рассмотрим еще одну ситуацию, иллюстрирующую последствия ограничений оборотоспособности земельных площадей. Военный прокурор Брянского гарнизона, выступая от лица Министерства обороны, обратился в Карачевский районный суд с требованием к Сируку Г.В. изъять недвижимость из нелегального владения. Как установлено в ходе проверки, Сирук использует часть государственной земли, где расположено неотапливаемое помещение (гараж), подлежащее использованию истцом. В архиве отсутствуют документы, подтверждающие право Сирука на участок. 26 марта 2019 года ответчик привлекался к административной ответственности, что официально зафиксировало нарушение условий использования федеральной собственности. Тем не менее, данный инцидент не устранил — Сирук, в нарушение норм, продолжает эксплуатировать территорию. Исковые требования были поддержаны судом. Стороне предписано вернуть земельный участок площадью 48 м², включая снос нелегальной постройки, поскольку участок исключён из оборота согласно нормам законодательства [42].

Другой случай демонстрирует сложности с регулированием земель в охраняемых зонах. ФИО2 обратился в суд с административным прошением, указав на оформленную в ЕГРН собственность, подтверждённую выданным свидетельством (на основании договора о покупке). В рамках межевых работ

выяснилось, что реальная площадь земли превышает данные, записанные в учётные документы. Несмотря на многочисленные обращения в администрацию Красногорска с запросом о разделении участка для перераспределения, ответ всегда формулировался в соответствии с позицией статьи 27 ЗК РФ: спорная территория находится в зоне ограничений застройки, связанных с охраной ансамбля усадьбы «Архангельское». Истец оспорил решения, считая их ошибочными, поскольку, по его мнению, границы учтённых земель полностью вне регулируемой зоны. Однако суд отклонил ходатайство. Актуальные обстоятельства показали отсутствие правовых оснований для перераспределения, так как участок попадает под режим специального охранения историко-культурного объекта, и его использование в заявленных целях невозможно. Таким образом, требование ФИО2 судом не удовлетворено [43].

При рассмотрении судебных дел, касающихся земельных прав, неоднократно выявляется проблема неспособности инициаторов эффективно реализовать свои права на объекты, ограничения по оборотным характеристикам которых были учтены еще при их предоставлении. В особенности сложившуюся ситуацию осложняет дефектный подход со стороны некоторых муниципальных образований, которые чрезмерно применяют нормы п. 2 ст. 27 ЗК РФ, отравляя равновесие интересов участников процесса. Результатом становится не просто формальная поддержка судом интересов заявителей, но и объективное указание на непричастность спорной территории к категории участков с ограничениями.

Однако существуют подтверждающие правоприменения ситуации, которые демонстрируют добросовестность не всех участников: среди субъектов встречается незаконное использование земельных объектов, уже предоставленных в федеральную собственность, где, к примеру, осуществляются строительные действия, нарушается целевое назначение или иным путем пренебрегается юридический режим их ограничений (ч. 2 ст. 27 ЗК РФ). В таких случаях судебные инстанции либо не выдают право на

обладание такими участками, либо формируют официальные акты, к примеру, о бесосновательном занятии территорий. Таким образом, возникает явная динамика правовой ответственности, охватывающая противоречие коллизий между частными правами и общественными интересами, вытекающими из обороноспособности и охраны природных ресурсов. Особенно острые вопросы возникают в случае невозможности заключения соглашений на приобретение земельных участков, изъятых из оборота.

Примечательно, что действие п. 2 ст. 27 ЗК РФ, подтверждающее запрет на заключение правовых отношений по отношению к таким территориям, а также разрешение на правообладание ограниченного участка, действует исключительно в рамках исключений федеральных законов, привело к возникновению существенных сложностей у ряда муниципалитетов Московской области. Понятно, что предоставление таких земель частным лицам на общих основаниях стало невозможным.

Козлов Иван Аркадьевич обратился в Ступинский городской суд Московской области с административным иском против администрации городского округа Ступино. В заявлении истец требовал признать незаконным решение об отказе в предоставлении государственной услуги и обязать муниципалитет вынести новое решение о предварительном согласовании предоставления ему земли для ведения личного подсобного хозяйства.

В качестве обоснования истец указал, что администрация отказалась удовлетворить заявленную услугу, сославшись на местоположение участка: частичное нахождение в прибрежной защитной полосе реки Ситня, полное — в водоохранной зоне, и частичное — в береговой полосе этой реки. Однако истец расходился с позицией ответчика, представитель которого, Новикова С.В., в судебном заседании отрицала исковые требования. Администрация ссылаясь на ограничения оборотоспособности участка из-за его расположения в водоохранной и береговой зонах, а также на необходимость согласования с уполномоченными органами.

Тем не менее, в судебных доказательствах отсутствовали подтверждения того, что участок частично расположен в береговой зоне широкой более 5 метров. Козлов предоставил заключение специалиста от 01.09.2019, подтверждающее нахождение участка только в водоохранной зоне реки Ситня. Аргументы администрации о нарушении береговой полосы признаны несостоятельными.

Суд вынес решение в пользу истца. Решение об отказе, по мнению суда, противоречит действующему законодательству, поскольку закон не запрещает предоставление участков в береговых зонах для аренды. Нарушения прав истца подтверждены, поэтому требования искового заявления о признании решение об отказе в предоставлении государственной услуги незаконным оправданы. Учитывая, что истец просил вынудить администрацию принять решение в свою пользу, суд решил, что более целесообразной мерой будет обязательство для ответчика повторно рассмотреть заявление истца [44].

ФИО2 обратилась в Красногорский городской суд с административным исковым заявлением против администрации городского округа, в котором просила признать незаконным отказ в передаче земельного участка в собственность за плату и потребовать выдать ему право на недвижимость с площадью 600 кв. м, кадастровый номер которого указан, расположенную под жилым зданием. В обоснование своих требований истец указала, что ей принадлежит садовый дом, полученный по договору аренды (недвижимость была передана по договору цессии от ФИО6 в 2012 году). Данный участок находится под учетом СНТ «Рубикон», его границы определены и занесены в кадастр. Однако администрация отказалась удовлетворить запрос о предоставлении участка в собственность без торгов, что ФИО2 считает необоснованным.

Суд рассматривал аргументы, согласно которым, по заключению эксперта, в рамках второй зоны санитарной охраны источников питьевой воды расположены исторически сложившиеся строения д. Поздняково и весь участок СНТ «Рубикон», включая спорную территорию, принадлежащую

частным лицам. В то же время эксперт не смог точно графически обозначить границы второго пояса охраны, хотя этот вопрос не входил в рамки его задания.

Суд пришел к выводу, что письменный отказ администрации обоснован на нормы законодательства о запрете оборота земель, находящихся в зоне санитарной охраны. Москомоблархитектура подтвердил, что оборачиваемость данного участка ограничена из-за его расположения в втором поясе регулирования водных объектов. Таким образом, отсутствует законных оснований требование истца о принудительной передаче земли в собственность. При этом суд признал, что наличие участка в охраняемой зоне не снимает с истца возможности реализации прав аренды при соблюдении установленных условий [45].

Интригующим событием в регулировании земельного права стало предложение 2016 года по уточнению первого абзаца второго пункта статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации. Проект закона предусматривал введение обязанности по получению разрешений на заключение договоров о сервитуте — ограниченном праве использования земли (например, для обеспечения прохода, проезда или сброса воды). Такой подход казался обоснованным, ведь действия, связанные с сервитутами, не требуют участия в обороте даже для территорий, официально исключённых из использования. Однако законопроект так и остался на стадии обсуждений в правительственных инициативах, не достигнув рассмотрения в Государственной Думе. Сегодня устранение сервитутов с «мёртвых» земель невозможно, поскольку действующее законодательство запрещает любые правовые сделки в отношении таких участков.

В современном правовом поле ограничения оборота земли распространяются как на коммерческий сектор (например, на территориях «производственной инфраструктуры» или «сельхознаделов»), так и на некоммерческие зоны (объекты культурного наследия, религиозные сооружения или научные центры) [37]. Из данного правила исключены только

случаи, прямо упомянутые в статье 36 Жилищного кодекса РФ [15], хотя такие исключения ограничены узким кругом ситуации.

Ограничения касаются не только начального этапа выдачи земли (например, на стадии дачи в аренду), но и вторичного этапа (как при переходе права аренды от одного физического или юридического лица к другому). В качестве иллюстрации последнего этапа — запрос арендодателя о возникновении права выкупа участка, находящегося у него в лизинге. При этом возможность такой процедуры закреплена в пункте 6 части 2 и пункте 39.20 Земельного кодекса. Важно отметить, что запрет распространяется как на безвозмездные сделки, так и на платные виды передачи права собственности. Таким образом, нормы, регулирующие водоснабжение в конкретных регионах, существенно сужают возможности использования и управления землей за пределами их влияния.

Ограничения, накладываемые на участие земельных участков в гражданском обороте на федеральном уровне, связаны с приоритетом общественных интересов. Такие меры необходимы для обеспечения населения субъекта РФ качественным питьевым водоснабжением, а также для сохранения здоровья и безопасности граждан. В то же время публичный характер правовых норм не исключает частных выгод — участие земель в экономической деятельности способствует развитию инновационных отраслей, строительству жилой инфраструктуры, созданию рабочих мест, увеличению налоговых поступлений и стимулированию экономической активности в регионе, включая активное использование ранее неиспользуемых территорий.

Таким образом, обеспечение баланса между интересами частного сектора, муниципальных и федеральных структур становится ключевой задачей. Равноценное удовлетворение потребностей всех сторон выступает важнейшим фактором экономического роста и экологической безопасности. Гармонизация интересов участников правоотношений, а также максимизация

их потребностей представляет собой одну из главных сложностей, стоящих перед законодателями и судебными органами.

Для разрешения конфликтов, наблюдаемых, например, в Московской области, можно рассмотреть следующие пути:

- введение механизмов компенсации для муниципальных или государственных структур, получивших убытки, включающее возмещение упущенных возможностей в экономическом развитии;
- смягчение закона или отмену правил, ограничивающих оборотоспособность участков, расположенных во втором санитарном поясе водных объектов, используемых для поставки питьевой и хозяйственной воды;
- корректировку административно-территориальных границ вторых санитарных зон Московской области на основании актуальных географических и экономических данных, что позволит учёт региональную специфику и повысит эффективность управления ресурсами.

Данные меры позволили бы снизить конфликт интересов между публичным регулированием и частными правами, а также ускорить реализацию социально значимых проектов без ущерба для экологических стандартов.

Комплексности реализации первой из указанной методики устранения проблем в отношениях публично-правовых образований порой препятствует наличие объективных трудностей в количественной оценке ущерба, подлежащего компенсации. Так, принятые на федеральном уровне ограничения действуют как фактор, снижающий инвестиционную вовлеченность региона. При этом потенциальные субъекты бизнеса предпочитают отказываться от покупки земельных объектов, узнав о существующей оговорке в архитектурно-правовом ландшафте несмотря на то, что это не запрещает проведение строительных работ или функционирование сооружений в аренду.

Оценка ущерба, понесенного муниципалитетом в результате таких обстоятельств, требует значительной юридической и финансовой аккуратности. В данном случае к убыткам относятся, среди прочего, недополученные налоги и платежи, которые были бы сформированы либо с выкупа земельных участков, либо с аренды их у государственных или муниципальных организаций.

Однако даже при наличии фиксированных расчетов, основанных на кадастровой стоимости, сложно спрогнозировать доходность альтернативного пути — аренду земли по условиям конкурса. Пока невозможно определить также масштабы потенциальных налоговых поступлений, которые могли бы образоваться: с доходов населения, трудящихся в сфере коммерческой деятельности на таких участках, либо с роста активности бизнеса в целом.

Важно подчеркнуть, что речь идет об упущенной выгоде (п. 2 ст. 15 ГК РФ), которая подлежит компенсации только в случае, если действия или бездействие законодательных или исполнительных органов квалифицируются как противоправные. Если же наложение ограничений не связано с нарушением норм, то возмещению подлежат исключительно убытки, а упущенная выгода не может на это претендовать.

С учетом вышеизложенного можно констатировать, что оснований для компенсации упущенной выгоды фактически нет — в силу отсутствия ключевого критерия, а именно нарушения законодательных предписаний. Отдельной сложностью становится количественная оценка нематериальных потерь для регионов, столкнувшихся с такой ситуацией — например, потенциал роста числа рабочих мест, активизация деятельности в нераспределенных территориях, экономическое и технологическое развитие местности.

Такие аспекты, хоть и значимы экономически, не поддаются прямому денежному измерению и остаются вне поля зрения законодательной компенсации, что усугубляет разногласия между интересами муниципальных и наднациональных структур.

Отказ от установленного в федеральном законодательстве ограничения на мобильность земельных участков может обернуться для общества значительными негативными последствиями. В первую очередь, это экологические риски, выраженные в ухудшении показателей качества питьевой воды, а также угрозы жизни и здоровью граждан. Наряду с этим возникает экономическое воздействие в форме как разовых затрат — на восстановление водных ресурсов, санацию заболеваний населения, — так и долгосрочных потерь, связанных с сокращением трудоспособности из-за хронических последствий. Не меньшего значения требуют финансовые издержки, возникающие при изъятии частных объектов недвижимости для обеспечения экологической безопасности водных источников из-за неблагоприятного влияния бытовой деятельности собственников.

В этих условиях в правовое поле целесообразно ввести исключительные нормы, предусматривающие освобождение от ограничений в случае, если строительные решения соответствуют требованиям градостроительных регламентов и правовому статусу опасной зоны.

Обобщая, на текущий момент сохраняются значимые сложности, касающиеся юридического значения и практической применимости оборотоспособности земельных объектов. Особенно острым остаётся вопрос синхронизации частных прав с общественными интересами, особенно при регулировании оборота территорий. Судебная практика демонстрирует, что заинтересованные лица сталкиваются с барьерами в реализации их владительных прав. При этом муниципалитеты, опираясь на положения п. 2 ст. 27 ЗК РФ, иногда неаккуратно используют свои правовые рычаги. Однако судебные органы, как правило, корректируют такие позиции, подтверждая неприменимость ограничений к спорным объектам.

Особые трудности вызывает количественная оценка компенсационных выплат между регионами, претендующими на санкционирование ущерба. Определению подлежат нематериальные потери — например, упущенная возможность создания рабочих мест или стимулирования экономики за счёт

эксплуатации неиспользуемых территорий. Более того, непредсказуемость результатов аукционов и недостаток статистики по будущим налогам, связанным с коммерческой деятельностью предпринимателей или заработной плате их сотрудников, усложняет вычисление объективных финансовых разниц.

Учёт всех этих факторов демонстрирует, что изъятие ограничений оборота может обернуться экологическими дестабилизациями, ростом затрат на водоочистку, увеличением заболеваемости и дополнительным бременем на бюджеты в виде расходов на выкуп земель, чьи действия нарушают экологические нормы. Следовательно, существующие правовые рамки о мобильности и ограничениях участков сохраняют ключевое значение, а их устранение невозможно с точки зрения баланса между экономическими выгодами и социальной ответственностью.

Заключение

По результатам проведенного исследования необходимо отметить следующее.

Объектами гражданско-правовых отношений выступают земельные участки, правовой режим которых по своей природе носит межотраслевой характер. Правовое регулирование их гражданского оборота осуществляется не только в рамках гражданского законодательства, но и нормами иных отраслей права, в зависимости от категории земли, её назначения и местоположения. Однако основополагающие положения в описании правовой природы таких объектов закреплены в гражданско-правовых и земельных нормативных актах.

Земля как природный ресурс, выступая в гражданском обороте в форме земельных участков, требует системного подхода к её правовому определению. Нам представляется важным избежать раздробления различных трактовок категории «земельный участок» в законодательстве. Рациональным решением станет разработка единообразного понятия, соответствующего запросам всех отраслей законодательства, подлежащего закреплению в Земельном кодексе Российской Федерации. В предлагаемом определении должны быть учтены следующие элементы:

- Конкретно идентифицированная недвижимость — земельный участок выступает как обособленная часть поверхности земли;
- Географически и юридически фиксированное пространство — его границы должны быть определены и зафиксированы в соответствии с установленной процедурой;
- Документально зафиксированное наличие — необходимость отражения информации об участке в официальной кадастровой документации, сформированной государственными органами землеустройства.

С целью гармонизации норм права предлагается переработать часть 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ, сформулировав её следующим образом:

«Земельный участок представляет собой фрагмент земной поверхности с установленными и закреплёнными в установленном порядке границами, конкретным местоположением и площадью, обладающий определённым правовым статусом и идентифицируемыми признаками, информацию о которых находят отражение в государственном кадастре недвижимого имущества».

Стороны, участвующие в заключении и реализации договоров, связанных с земельными участками, обязаны учитывать не только положения Гражданского кодекса РФ, но и нормы земельного законодательства, регулирующие целевое назначение объектов недвижимости, а также экологические и природоохранные требования. Эти аспекты должны становиться частью правоприменительной практики, поскольку игнорирование их недопустимо в рамках любого гражданского правоотношения.

Земельный участок представляет собой объект недвижимости — фрагмент земли, ограниченный фиксированными границами, с привязкой к конкретному местоположению и площади. Каждый участок обладает уникальными физико-юридическими признаками, включая кадастровый идентификатор, а в его состав могут входить почвенные образования, водоемы, растительность (деревья, кустарники) и природные или рукотворные объекты, органично связанные с земной поверхностью.

Государство не допускает неограниченное частное координирование земельных отношений. Вместо этого оно сформировало упорядоченную систему приобретения прав на землю, четко определило права и обязанности собственников, а также ограничения, которые могут вводиться в отдельных случаях. Несмотря на достигнутые результаты, исследовательские работы демонстрируют необходимость дальнейшего развития земельного

законодательства, поскольку существуют пробелы в нормативной базе, вызванные несовершенством регулирования таких отношений.

Следует подчеркнуть, что конфликты, возникающие при защите прав на землю, зачастую связаны с ограничениями, налагаемыми на собственников. Такие противоречия требуют срочного решения, поскольку приводят к нарушениям законных интересов владельцев недвижимости. В целях устранения сложившегося регуляторного вакуума предлагается внести в Земельный кодекс РФ отдельный раздел, посвящённый процедуре изъятия земельных участков в интересах государственных или муниципальных нужд. В рамках этой главы необходимо закрепить:

- разнообразные способы и механизмы защиты прав в процессе изъятия;
- чёткую схему действий, направленную на защиту интересов правообладателей, в случае изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных целей.

Актуальным является усовершенствование системы ограниченных вещных прав на земельные участки, поскольку в современной России, в отличие от большинства европейских государств, единая модель таких прав ещё не выстроена. Право преимущественной покупки, предусмотренное в статье 250 Гражданского кодекса, не относится к вещным правам по своей природе. Введение отдельного юридического института, отражающего сущность этого механизма как вещного права, неуклонно соответствует требованиям экономических реалий развития, но остается вне периметра действующей нормативной базы. Для регулирования в современной России предлагается закрепить в ГК РФ вещное право преимущественной покупки земельных участков в качестве элемента ограниченной вещной собственности, опираясь на институциональные признаки категории.

Для этого предлагается дополнить частью 5 статьи 216 ГК РФ следующее:

«5. Вещное право преимущественной покупки определяется как ограниченное правомочие на приобретение земельного участка,

установленное в пользу определённого субъекта. В случае возникновения отчуждения объекта, при предъявлении заявителем воли о заключении покупки, владелец участка обязан реализовать право передачи имущества правообладателю на условиях, идентичных предложенным стороннему участнику».

Для того чтобы обеспечить корректность информации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), сведения, касающиеся ограничения права аренды на спорный земельный участок, требуют редактирования вне зависимости от наличия ареста имущества, а также от определения факта разделения земельного надела. Представления российских судов в вопросах применения и трактовки положений Федерального закона №218 пока не совпадают, что свидетельствует о недостаточной сформированности договорённости в правоприменении.

По смыслу подпункта 6 статьи 26 Закона №218 установлено, что любые регистрационные операции с участком, находящемся под арестом, останавливаются до получения Росреестром официального судебного или административного акта о снятии соответствующих ограничений. Однако текущая ситуация, складывающаяся в судебной практике, требует устранения двусмысленности. С целью исключения критических решений аналогичного характера советуется внести коррективы в статью 26 Закона №218, включив туда новый нормативный абзац следующего содержания:

«Если суд признает сделку недействительной при отношении объекта, находящегося в федеральной, региональной или муниципальной собственности, и последует применение последствий утраты действия, то положение, указанное в пункте 37 части 1 настоящей статьи, не может служить причиной приостановки государственной регистрации или кадастрового учета». Такой правовой шаг поможет избежать нарушения интересов государства, региональных администраций и муниципалитетов, способствуя защите публичного пространства.

В современной практике выявлены значительные сложности, связанные с распорядительной способностью земельных участков. Ещё одной актуальной проблемой является определение баланса между интересами частных собственников и публичными требованиями, регулируемыми оборотоспособность земельных ресурсов.

Рассмотрение судебных кейсов демонстрирует, что заявители сталкиваются с серьёзными трудностями при реализации своих прав на недвижимость. Нередки случаи, когда муниципалитеты превышают меры регулирования, ссылаясь на положения пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса. Однако российские суды, несмотря на это, неоднократно отмечали, что спорные участки не подлежат ограничению в обороте. Ещё большими остаются трудности при оценке ущерба, подлежащего компенсации между различными публично-правовыми образованиями.

В частности, материальную оценку нематериальных публичных благ (например, потенциального увеличения рабочих мест, освоения ранее не эксплуатируемых территорий и т.п.) невозможно точно выразить в цифровом эквиваленте. Если стоимость выкупа земли определяется по кадастровой оценке, то рыночная арендная плата, которая могла бы быть установлена при проведении торгов, остаётся спекулятивной. Кроме того, прогнозирование налоговых поступлений от возможной хозяйственной деятельности (контрибуции в бюджет, налоги на доходы физических лиц и другие источники) невозможно из-за слишком высокой степени неопределённости. Подобные факторы напрямую влияют на объективность расчётов убытков.

Введение в законодательство изменений, направленных на отмену ограничений оборотоспособности, может нести с собой ряд негативных последствий. К числу таких последствий следует отнести экологические риски — ухудшение качества воды в природных источниках, потенциальные угрозы здоровью населения, а также социальные и экономические издержки в виде

затрат на восстановление питьевого водоснабжения, медицинские расходы, снижение продуктивности общественного производства и упущенной выгоды.

Отсюда вытекает необходимость финансовой переориентации на изъятие земель, оказавшихся в частных руках, для восстановления качества питьевой воды в случае негативного влияния действия хозяйственности собственников. В свете этого нормы о регулировании оборотоспособности земельных участков приобретают критическое значение. Их сокращение или ликвидация из правового поля представляется нецелесообразной мерой, так как нарушает равновесие общественных и частных интересов. Кроме того, изменение законодательства в сторону упрощения оборота земель может привести к увеличению спекуляции на земельном рынке, что в свою очередь способствует росту цен на землю и усложняет доступ к ней для нужд сельского хозяйства и других общественно значимых проектов.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абанина Е.Н. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, Е. С. Болтанова; под общ. ред. А. П. Анисимова. Москва: Юстицинформ, 2020. - 800 с.
2. Алексеев В.А. Искусственный земельный участок как объект недвижимости // Российская юстиция. 2021. № 3. С. 52-55.
3. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики / А. П. Анисимов, С. В. Дзагоев, Л. Г. Кокоева. Москва: Новый индекс, 2009. 231 с.
4. Анисимов А.П., Мелихов А.И. Конституционные основы правового регулирования права частной собственности на земельные участки // Актуальные проблемы теории земельного права России: коллективная монография (под общ. ред. А.П. Анисимова) М.: Юстицинформ. 2020. 213с.
5. Анисимов А.П., Резванова Л.А., Смирнская Е.В. К вопросу о признании права на земельный участок // Современное право. 2023. № 3. С. 74-80.
6. Балашов Е.В. Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2003. 22с.
7. Беляева Г.С. Правовой режим: к определению понятия // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2012. Т.17. № 3-2. С. 33-35.
8. Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Устюкова В.В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; 2-е изд., перераб. и доп., под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). М.: Проспект, 2017. 587с.
9. Васючкова О.А., Семерджи К.М. Проблемы компенсации при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Государственная власть и местное самоуправление. 2023. № 5. С. 25-28.

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

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

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

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. от 31.10.2024) // Российская газета. № 238-239, 08.12.1994.

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. № 233, 28.11.2001.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Российская газета. № 256, 31.12.2001.

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

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

28. Лузина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие / А. Н. Лузина. - 2-е изд., испр. и дополн. Москва: РГУП, 2020. 152 с.

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

30. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

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

32. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 5, май, 2019.

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

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

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

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

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

38. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 22 марта 2012 г. № 510-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы 67 гражданина Гонтарева Леонида Леонидовича на нарушение его конституционных прав абзацем вторым пункта 1 и пунктом 2 статьи 274, пунктом 2 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации». URL: <http://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision96626.pdf>

39. Определение Московского городского суда от 12.07.2021 по делу № 2-3404/2020, 33-28014/2021 [Электронный ресурс]// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

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

41. Постановление Арбитражного суда Западносибирского округа от 28.05.2020 № Ф04-556/2020 по делу № А46-8202/2019 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»

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

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

44. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12.05.2021 № 14-3528-ГЕ/21 «О направлении разъяснений по вопросу государственной регистрации за гражданином, к которому в порядке наследования перешло право пожизненного наследуемого

владения земельным участком, права собственности на такой участок» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

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

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

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

48. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

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

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

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

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

53. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 28.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

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

55. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 30.11.2024) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. № 16, 26.01.2002.

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

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

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

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

60. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 12.06.2024) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. № 137, 22.07.1998.

61. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. № 137, 27.07.2002.

62. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О кадастровой деятельности» // Российская газета. № 165, 01.08.2007.

63. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. № 156, 17.07.2015.

64. Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 159, 22.07.2011.

65. Чаркин С.А. Права и обязанности собственников земельной недвижимости: вопросы теории // Цивилист. 2023. № 5. С. 62-70.

66. Шереметьева Н.В. К вопросу отказа от ограниченных вещных прав на земельные участки // Российская юстиция. 2021. № 2. С. 17-19.

67. Шереметьева Н.В. Отказ от ограниченных вещных прав на земельные участки: проблемы доктрины и правоприменения // Российский судья. 2021. № 8. С. 59-64.