

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 кафедры)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности

Студент

А. С. Шаповалов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Э.А. Джалилов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Консультанты

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель программы

д.ю.н., доцент, В.Г. Медведев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СДЕЛКАХ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	8
1.1. Понятие земельного участка как объекта гражданского оборота.....	8
1.2. Условия оборотоспособности земельного участка.....	25
1.3. Порядок разграничение собственности на землю.....	31
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	50
2.1. Особенности договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	50
2.2. Особенности приватизации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	66
2.3. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	83
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	87

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обоснована растущим числом сделок с земельными участками. Образование участков путем выделения из государственной собственности в настоящее время является отдельной процедурой, действующей также в рамках проводимых государственных программ по развитию сельского хозяйства и предпринимательства в Российской Федерации. Поэтому изучение истории и текущего положения данного вопроса имеет высокую практическую значимость. Земля является важнейшим источником природного богатства и одним из основных объектов правового регулирования. От рациональности использования природных земельных ресурсов во многом зависит эффективность государственной экономики. Закрепление права собственности на землю регламентируется Гражданским Кодексом РФ, в соответствии с которым владелец участка имеет право на застройку, пользование, продажу, сдачу в аренду и другие юридические операции с ним. Согласно действующему законодательству образование земельных участков происходит при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельных участков возможно путем образования новых земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности путем преобразования (раздела, объединения, перераспределения или выдела) уже существующих (сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет) земельных участков.

Муниципальная собственность, как и всякая другая, может служить источником доходов собственника, в частности, источником доходов местного бюджета. Но при этом, надо иметь в виду, что целью деятельности местного самоуправления является не извлечение доходов, а создание условий для жизнедеятельности населения. Поэтому, во-первых,

муниципальную собственность надо рассматривать как необходимый для этой цели ресурс, во-вторых, доходы от муниципальной собственности должны идти на покрытие расходов по обеспечению существования и развития муниципального образования .

По мнению К. С. Митягина земельный участок, занимая центральное, по существу системообразующее, место среди объектов недвижимого имущества, является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений.¹ Земельный участок является основой понятия «недвижимость». Земля представляет собой первичный и главный элемент недвижимости, все иные виды имущества становятся недвижимостью только в силу прочной связи с землей.

В науке вопросы изучения видов некоммерческих организаций были объектом исследований советских и современных ученых. Так, на общетеоретическом уровне вопросы, касающиеся правового обеспечения сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности затрагивали в своих работах ученые-цивилисты: В.В. Витрянский, В.А. Дозорцев, О.С. Иоффе, Л.А. Лунц, Н.Н. Мисник, И.Б. Новицкий, И.А. Покровский, В.А. Рыбаков, А.П. Сергеев, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, В.А. Тархов, Ю.К. Толстой, З.И. Цыбуленко, Г.Ф. Шершеневич и другие.

Данные исследования придают институту сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности особое значение. Именно правильное понимание и регламентация данного института – необходимое условие для уяснения многих практических вопросов.

Закрепление теоретических выводов будет при необходимости сопровождаться материалами судебной практики.

¹ Митягин К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.

Целью работы является комплексное изучение сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности .

Для достижения цели работы требуется решить следующие задачи:

- дать определение понятия земельного участка как объекта гражданского оборота.;
- исследовать особенности оборотоспособности земельного участка;
- изучить порядок разграничения собственности на землю;
- рассмотреть особенности отдельных сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, выявить актуальные проблемы возникающие при заключении договора аренды и купли-продажи государственных и муниципальных земель, исследовать проблемные вопросы приватизации земельных участков, рассмотреть преимущества и недостатки приватизации земельных участков.

Объектом исследования являются правоотношения, связанные с заключением и исполнением договоров относительно земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Предметом исследования являются нормы права, регулирующие сделки с земельными участками, правоприменительная, в том числе судебная, практика, сложившаяся на основании действующих нормативных правовых актов, теоретические суждения исследователей, касающиеся изучаемых вопросов.

При подготовке исследования использовались общенаучные и частнонаучные методы, в том числе, сравнительно-правовой и формально-юридический.

Научная новизна диссертации состоит, в первую очередь, в том, в ней с позиций современных положений юридической науки проанализированы проблемы, относящиеся к особенностям гражданско-правового положения сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Положения, выносимые на защиту:

1. При осуществлении правового регулирования сделок земель государственной или муниципальной собственности требуется более четкое размежевание норм гражданского и земельного законодательства. Особый - земельно-правовой аспект в регулировании сделок земельных участков государственной и муниципальной собственности вытекает из специфики объекта этого правоотношения — земли, и его субъектного состава - Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований - собственников земельных участков.

2. В соответствии с земельным законодательством можно выделить объекты земельных отношений, способные выступать предметами договора земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности: земельный участок и земельная доля, которые, прежде всего, являются составляющими всего земельного фонда Российской Федерации, то есть природными объектами и ресурсами. Поэтому их оборот должен осуществляться с учетом норм и принципов земельного законодательства.

Часть земельного участка, являясь объектом земельных отношений, не может являться предметом сделки, так как при ее продаже необходимо формирование новых объектов — выделенного и оставшегося земельных участков, после чего ее статус в качестве «части земельного участка» утрачивается.

3. Основанием для отнесения земельных участков к тому или иному виду публичной собственности в процессе разграничения государственной собственности на землю, служит правовое положение земельного участка, существующее у него на момент формирования соответствующих перечней земельных участков. Поэтому требуется внести указанное дополнение в Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» в части определения такого момента времени, так как на сегодняшний день такая норма в законодательстве о разграничении государственной собственности на землю отсутствует.

3. Целесообразно внести дополнение в статью 34 Земельного кодекса Российской Федерации, закрепив норму об определении цены земельного участка, выкупаемого гражданами у органов государственной власти или местного самоуправления для целей, не связанных со строительством.

Теоретическая и практическая значимость диссертации состоит в том, что содержащиеся в ней теоретические и практически выводы могут использоваться при разработке нового и совершенствовании действующего законодательства путем внесения изменений и дополнений в него. Выводы, сделанные в работе могут быть также использованы практическими работниками в процессе правоприменительной деятельности.

Нормативная база представлена Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами, подзаконными актами. Эмпирической базой исследования послужили материалы правоприменительной практики.

Структура работы представлена введением, двумя главами, подразделенными на шесть параграфов, заключением и библиографическим списком.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СДЕЛКАХ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1. Понятие земельного участка как объекта гражданского оборота.

В марте 2008 года, после вступления в силу Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»², который устанавливал правовые аспекты, регулирующие ведение государственного кадастра недвижимости, отношения при государственном кадастровом учете, формировании объектов кадастрового учета. Введенная в ЗК РФ статья 11.2 «Образование земельных участков» определяла основные способы образования земельных участков: при разделе земельных участков; при объединении; при перераспределении земельных участков; при выделе из земельных участков; из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование новых земельных участков получало законодательное закрепление с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на новые земельные участки.

Исходя из буквального толкования нормы Земельного Кодекса следует, что земельное законодательство, равно как и гражданское, относит земельные участки к объектам недвижимости, квалифицируя их в качестве индивидуально определенной вещи. Многие нормы Земельного кодекса не имеют прямого отношения к земельному регулированию, а по своей юридической природе обладают гражданско-правовым характером. Земельный кодекс регулирует земельные отношения по использованию и охране земель, способы образования земельных участков, дает основные

² Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" // Собрание законодательства РФ. 2007. № 53. Ст. 40.

определения и понятия в области земельных отношений, раскрывает вопросы, касающиеся правообладания, ограничению прав на земельные участки.

В Российской Федерации в качестве объекта земельных отношений рассматривается земельный участок. Для того чтобы понять, что представляет собой земельный участок, необходимо сформулировать точное определение, которое наиболее полно раскроет его сущность. В юридической литературе различные авторы по-разному трактуют понятие «земельный участок». Так, Кособродов В.М. под земельным участком понимает индивидуализированную в установленном порядке часть поверхности земли.³ Индивидуализируют данный участок его местонахождение, границы, кадастровый номер, размер территории, целевое назначение. Воздушное пространство и недра не являются частью земельного участка. С данным определением невозможно согласиться. На наш взгляд, размер территории и целевое назначение земельного участка не могут его индивидуализировать: размер земельного участка возможно определить исходя из границ этого участка, таким образом, внесение в определение такого элемента, как размер территории, не является необходимым. Целевое назначение земельного участка также не может индивидуализировать земельный участок, поскольку оно может быть изменено в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Шихалева О.В. предлагает определить земельный участок, как геометризованный блок почвенного слоя или часть поверхности земли, границы которых описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным органом власти, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами.⁴ С определением данного автора также невозможно согласиться. На наш взгляд, любой объект, который находится над земельным участком, не может являться земельным участком,

³ Кособродов В.М. Современное земельное право в свете новелл гражданского законодательства // Экологическое право. 2012. № 8. С. 56.

⁴ Шихалев О.В. Наука гражданского права в России. 2010. С. 144.

а является иным объектом гражданских прав: если объектом является здание – то это недвижимое имущество; если автомобиль, стол или иной аналогичный объект – это движимое имущество; если дерево или камень, то по отношению к земельному участку их следует рассматривать, как главная вещь и принадлежность, но не как земельный участок. На наш взгляд, общим недостатком вышеуказанных определений является тот факт, что площадь и целевое назначение земельного участка отнесены авторами к характеристикам, индивидуализирующим земельный участок. На наш взгляд, данные характеристики не могут индивидуализировать земельный участок, но, в то же время, они необходимы для отражения особенностей его правового режима. Именно поэтому их можно внести в определение понятия «земельный участок», но только как характеристики, определяющие особенности его правового режима.

Помимо определений, существующих в юридической литературе, также есть определение земельного участка, данное законодателем. Понятие земельного участка содержится в земельном законодательстве, а именно в Земельном кодексе РФ.⁵ Это представляется логичным с учетом того, что данный кодифицированный акт регулирует земельные отношения. В настоящее время в пункте 3 статьи 6 Земельного Кодекса РФ дано понятие земельного участка как объекта права собственности. Согласно названной норме земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Исходя из буквального толкования данной нормы можно сделать вывод, что земельное законодательство, равно как и гражданское, относит земельные участки к объектам недвижимости, квалифицируя их в качестве индивидуально определенной вещи. Исходя из

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

последнего, земельный участок может служить предметом сделок, в которых происходит возникновение, изменение или прекращение гражданских прав. Из данного определения можно выделить несколько признаков земельного участка. Во-первых, это недвижимая вещь. В силу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации⁶ данный признак предполагает, что право собственности, иные вещные права, переход, ограничение или прекращение данных прав на земельный участок должны быть зарегистрированы установленным законом способом. Во-вторых, земельный участок – это индивидуально определённая вещь, отличающаяся конкретными, присущими только ей признаками. То есть, для того, чтобы земельный участок стал объектом гражданского оборота, необходимо наделить его признаками, отличающими его от других земельных участков. Таковыми признаками являются границы земельного участка, которые устанавливаются при осуществлении землеустройства. Таким образом, определение, данное законодателем, является наиболее полным, и почти полностью отражает сущность земельного участка. Вместе с тем, его можно и нужно дополнить, чтобы исключить в дальнейшем возможные недопонимания. На наш взгляд, определение понятия «земельный участок» должно выглядеть следующим образом: земельный участок - это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (границы, местоположение, кадастровый номер).

Вместе с тем следует обратить внимание на отсутствие в действующем Земельном Кодексе РФ понятия земельного участка как объекта земельных правоотношений. Согласно утратившему силу пункту 2 статьи 6 Земельного Кодекса РФ земельный участок как объект земельных отношений представлял собой часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 131.

Аналогичное определение содержалось в статье 111 Земельного Кодекса РФ (земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами) ,утратившей силу в 2015 г. Насколько оправдан подход законодателя, исключившего из специального кодифицированного акта понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений и включившего в него понятие земельного участка как объекта права собственности? Для ответа на поставленный вопрос следует проанализировать отношения, регулируемые земельным и гражданским законодательством, а также объекты земельных и гражданских правоотношений. Земельное законодательство регулирует земельные отношения, под которыми согласно пункту 1 статьи 3 Земельного Кодекса РФ понимаются отношения, связанные с использованием и охраной земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории . Из этой нормы следует, что народам, проживающим на территории того или иного субъекта РФ, должны быть гарантированы охрана и использование земли и других природных ресурсов как естественного богатства, ценности (достояния) всенародного значения. Исходя из принципа буквального толкования закона, мы можем утверждать, что правовое регулирование отношений, связанных с землей, в рамках земельного законодательства должно быть ограничено нормами, направленными на использование и охрану земли как основы жизни и как общественного достояния. Использование земли предполагает эксплуатацию ее территорий для жизни и видов деятельности. В случае если часть земельного участка является объектом гражданского оборота, она приобретает статус земельного участка.

Индивидуализация земельного участка признана обязательным условием его оборотоспособности.⁷ В зарубежном праве индивидуализация

⁷ Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С.75.

земельного участка также является условием оборотоспособности.⁸ Однако в рамках проблемы описания границ земельного участка законодатель не говорит о том, какой объем сведений является необходимым для его идентификации как предмета сделки. На этот счет есть позиция, согласно которой решение данного вопроса связано с обязательностью кадастрового учета и наличием кадастрового номера земельного участка. В данном случае кадастровый учет обязателен постольку, поскольку идентификация земельного участка при государственной регистрации перехода права осуществляется по кадастровому номеру.

Использование земель осуществляется с соблюдением установленного в законе для них целевого назначения. В этом заключается один из принципов земельного права, согласно которому земля, в чьем бы владении она ни находилась, должна использоваться в соответствии с тем ее назначением, которое установлено земельным законодательством именно для этой категории земель. При этом целевое назначение земельных участков, находящихся во владении тех или иных пользователей, принадлежность их к определенной категории отражаются в Едином государственном реестре недвижимости⁹, землеустроительной и градостроительной документации.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются в зависимости от категории земель на следующие: земли сельскохозяйственного назначения; - земли населенных пунктов; - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; - земли особо охраняемых территорий и объектов; - земли лесного фонда; - земли водного фонда; - земли запаса. Виды и условия разрешенного использования устанавливаются для каждой категории отдельно. Например, виды разрешенного использования

⁸ Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, Version consolidée au 24 mars 2012, article 1.

⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

земельных участков и объектов капитального строительства определены Градостроительным кодексом РФ. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.¹⁰

Определив землю как природный объект и природный ресурс в качестве объекта земельных отношений, законодатель установил соответствующие принципы правового регулирования земельных отношений, которые основаны на экологических началах, поскольку земля в первую очередь рассматривается как основа жизни и деятельности человека. Именно в этом качестве земля является объектом публичного права, находиться в частной собственности не может и, соответственно, не может иметь частноправового режима. Вместе с тем пункте 1 статьи 6 Земельного Кодекса РФ расширяет перечень объектов земельных отношений, включив в него наравне с землей как природным объектом и ресурсом также земельные участки и их части. Продублировав положения гражданского законодательства об отнесении земельных участков к объектам недвижимости, законодатель придает ему иной статус — земельный участок

¹⁰ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Изд.: М., 2007. С. 28.

представляет собой не просто природный объект и ресурс, а юридически значимую вещь с собственным правовым режимом, отличным от правового режима земли. В данном случае буквальное толкование и соотношение пункта 1 статьи 3 и пункта 1 статьи 6 Земельного Кодекса РФ позволяет сделать вывод, что термин «земля» используется законодателем в двух значениях. Во-первых, как общее собирательное понятие земли как основы жизни и деятельности человека, включающее непосредственно землю как природный объект и природный ресурс, а также земельные участки и их части. Во-вторых, термин «земля» используется в узком его понимании как природный объект и природный ресурс, исходя из чего законодатель определяет ее принадлежность к определенной категории, устанавливая правовой режим, распространяющийся на все земельные участки в составе данной категории.

В настоящее время нормы, регулирующие имущественные отношения, объектом которых выступают земельные участки, содержатся одновременно в двух актах — в Гражданском и Земельном кодексах РФ.

Причем многие нормы Земельного Кодекса РФ не имеют прямого отношения к земельному регулированию, а по своей юридической природе носят гражданско-правовой характер. Учитывая изложенное, считаем такой подход законодателя к регулированию имущественных отношений, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, а также по совершению с ними сделок, ошибочным. Более того, на наш взгляд, именно отсутствие четкого разграничения общественных отношений, составляющих предмет регулирования земельного и гражданского законодательства, приводит к дублированию норм в рамках различных отраслей права и многочисленным коллизиям действующего законодательства. В числе отношений, регулируемых гражданским законодательством, поименованы отношения, связанные с возникновением и порядком осуществления права собственности и других вещных прав на объекты гражданского права. Конституционное признание

права частной собственности на землю реализовано в рамках именно гражданского законодательства — имущественные и иные права на земельные участки относятся к вещным и обязательственным правам, а отнесение земельных участков к объектам недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ) объективно превращает их в объекты гражданских прав. Подчеркнем, что гражданские правоотношения возникают не по поводу земли как природного ресурса, а по поводу земли, которая обладает определенными качествами, позволяющими назвать ее правовой категорией. Земля же как природный ресурс или, как определено в законе, «достояние народов, проживающих на соответствующей территории», именно в этом качестве должна оставаться предметом земельного права. В связи с этим целесообразным видится перенос законодательного определения земельных участков как объектов права собственности и иных вещных прав в ГК РФ.

При этом считаем, что содержащееся в ЗК РФ соответствующее определение требует существенной доработки, что обусловлено спецификой земли и представлениями о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю. Вместе с тем земельный участок является объектом многих видов субъективных гражданских прав. По поводу данного объекта возникают различные виды правоотношений, как бы мы их ни классифицировали: вещные и обязательственные, имущественные и организационные. Несмотря на это понятие земельного участка как объекта гражданских прав должно быть единым и вид правоотношений не может определять его качественную характеристику.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: вид объекта недвижимости (земельный участок); кадастровый номер объекта недвижимости и дата его

присвоения; описание местоположения объекта недвижимости; площадь объекта недвижимости.

Очевидно, что первая характеристика не может являться идентифицирующим признаком, так как не позволяет отличить один земельный участок от иного, являясь наименованием объекта недвижимости. В отношении второго признака следует согласиться с высказанной в доктрине позицией: кадастровый номер выступает в качестве идентификатора, но не идентифицирующего признака самого земельного участка. Он действительно не характеризует объект недвижимости как вещь, а позволяет найти необходимую информацию о вещи в Едином государственном реестре недвижимости. Вместе с тем значимость данной характеристики сложно переоценить при вовлечении земельного участка в гражданский оборот, а также при его определении в качестве объекта права собственности и иных прав на него. Площадь земельного участка также не может рассматриваться в качестве идентифицирующего признака земельного участка как объекта, поскольку согласно п. 9 ст. 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» «площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость». Очевидно, что во многих случаях площадь земельных участков, обозначенная просто как площадь геометрической фигуры без учета рельефа местности, может совпадать. Как представляется, из всех характеристик объекта недвижимости, указанных в законе, действительно уникальной характеристикой любого земельного участка является только одна — его местоположение. Именно в силу своего местоположения, которое устанавливается его границами, земельный участок становится уникальной индивидуально-определенной вещью. Более того, именно местоположение обуславливает привлекательность земельного участка как объекта права собственности и во многом определяет его

рыночную стоимость. Считаем, что, исключив из действующего определения земельного участка указание на его местоположение, законодатель не учел важность данного признака, заменив его расплывчатой формулировкой о характеристиках, позволяющих определить часть земной поверхности в качестве индивидуально-определенной вещи. Более того, неотъемлемой частью данной характеристики является упоминание о границах земельного участка. Значительная часть земельных наделов не имеет строго установленных границ, поэтому по стране проводится массовое уточнение границ земельных участков. Уточнение границ участка земли - это совокупность действий и процедур, позволяющая установить и официально закрепить в ЕГРН площадь, конфигурацию и координаты поворотных точек. До 2011 года времени границы участков земли определялись весьма условно, описательным методом, но с появлением новых правил границы всех земель стали соответствовать геодезической системе координат. Такая практика ведения кадастра привела к частым случаям возникновения наложения границ между смежными землепользованиями и возникновению большого количества земельных споров и несоответствий сведений в государственном кадастре недвижимости. Уточнение местоположения границ и (или) площади земельного участка комплекс работ и процедур, направленных на установление и юридическое закрепление границ земельного участка с определением координат характерных точек границ с нормативной точностью. Кадастровые работы в связи с уточнением местоположения границ земельных участков включают в себя три этапа: • подготовительный; • основной, на местности; • заключительный, камеральный.¹¹ Рассмотрим каждый этап подробнее. На первом этапе необходимо подготовить пакет документов на участок, и определить задание для кадастрового инженера: • кадастровая выписка; • кадастровый паспорт; • свидетельство о праве собственности или другой документ о праве заинтересованного лица на

¹¹ Кособродов В.М. Современное земельное право в свете новелл гражданского законодательства // Экологическое право. 2012. № 8.

участок; • распоряжение об адресе. Затем до приезда кадастрового инженера (не менее чем за неделю) следует известить собственников смежных участков о предстоящих работах, времени их проведения, в случаях, если присутствуют разногласия относительно границ смежных участков. На втором этапе проводятся полевые работы на местности. Прежде чем утвердить полученные границы, необходимо провести их согласование с собственниками смежных земельных участков. В результате подписывают акт согласования. На заключительном этапе проводится анализ полученных данных; выдача документа на руки собственнику; составление межевого плана земельного участка. Электронная копия межевого плана, подписанного посредством электронно- цифровой подписи кадастрового инженера, передается им в орган Росреестра, либо сам заказчик передает туда бумажный и электронный варианты указанных документов. Эти документы попадают на проверку к специалистам Росреестра, и, по результатам рассмотрения, принимается решение об одобрении или об отказе в уточнении границ. Если принято положительно решение, то об этом выдается соответствующий акт, который подтверждает что в государственный кадастр недвижимости будут внесены уточненные сведения о местоположении границ земельного участка.

С. А. Боголюбов наделяет земельный участок, выступающий в качестве объекта права собственности, следующими признаками, установленными гражданским правом: оборотоспособность; недвижимое имущество; делимость либо неделимость; право собственника на плоды, продукцию, доходы; ограничение в пространстве.¹² Однако, на наш взгляд, такой признак, как «право собственника на плоды, продукцию, доходы», является правомочием субъекта, а не признаком такого объекта, как земельный участок. Универсальные признаки земельного участка выявил А. Л. Корнеев: земельный участок — это часть поверхности земли; каждый участок

¹² Боголюбов С. А. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013.

обладает определенными качественными характеристиками; земля — сложный, структурированный объект действительности, включающий поверхностный слой, водные объекты, лес и др.; в составе земельного участка выделяются вертикальные и горизонтальные срезы, на которые распространяется правовой режим земельного участка; подлежит идентификации; обладает свойством делимости; является недвижимым имуществом.¹³ О. В. Костина, рассматривая земельный участок как объект сделок, выделяет следующие основные характеристики земельного участка: оборотоспособность; земельный участок как недвижимая вещь; делимость земельного участка; потребляемость земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения; отнесение земельного участка к главной вещи или принадлежности; индивидуализация земельного участка.¹⁴

Таким образом, в определении земельного участка как объекта права собственности и иных прав на землю следует прямо указать на данные характеристики земельного участка. Следующее, на что необходимо обратить внимание, является исключение законодателем из определения такого признака земельного участка, как почвенный слой. В связи с этим можно сделать вывод, что в настоящее время почва (почвенный слой) не является обязательной составляющей земельного участка. В современной литературе юридическая природа почвы определяется как принадлежность по отношению к главной вещи — земельному участку. И с таким утверждением следует согласиться. Физические свойства почвы позволяют отделить ее от земельного участка. Безусловно, при этом земельный участок не теряет своих юридических характеристик, которые позволяют идентифицировать его в качестве индивидуально-определенной вещи. Согласно ст. 261 ГК которым право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

¹³ Корнеев А.Л. Вещное право на землю. М., 2013. С. 87

¹⁴ Костина О. В. Договор аренды земельных участков по гражданскому праву (на материалах Московского региона): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Анализ иных положений ГК РФ позволяет утверждать, что почва является принадлежностью земельного участка как главной вещи.

Говоря о земельных участках как об объектах права собственности, необходимо исходить из правомочий собственника, т. е. из известной еще со времен римского права триады правомочий собственника — права владения, пользования и распоряжения. Применительно к земельному участку данные правомочия собственника выражаются в следующем. Владение и пользование земельным участком предполагает фактическое обладание его пользователем и использование в соответствии с целевым назначением. Говоря о распоряжении земельным участком, речь идет преимущественно о совершении различных сделок с ним. Иными словами, для определения земельного участка как объекта права собственности существенное значение приобретает также оборотоспособность земельных участков. Учитывая изложенное, можно сформулировать следующее определение земельного участка для его закрепления в ГК РФ: «Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности в пределах замкнутого контура установленных в соответствии с законом границ (включая поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, растения и все, что неразрывно связано с поверхностью участка, за исключением зданий, сооружений и иных построек), используемый по целевому назначению в соответствии с законом и иными правовыми актами». По нашему мнению, в данной дефиниции учтены все особенности земельного участка как объекта гражданских прав.

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подлежат безвозмездной передаче: в собственность поселений, городских округов, утвердивших генеральные планы поселений, генеральные планы

городских округов, правила землепользования и застройки, если такие земельные участки расположены на территориях соответствующих поселений, городских округов; в собственность муниципальных районов, утвердивших схемы территориального планирования муниципальных районов, если такие земельные участки расположены на межселенных территориях соответствующих муниципальных районов; в собственность субъектов Российской Федерации, если такие земельные участки в соответствии с утвержденными документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, проектами планировки и межевания территории предназначены для размещения объектов регионального значения; в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если такие земельные участки расположены на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Земельным кодексом неподлежащими передаче в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации признаются: земельные участки, предоставленные федеральным органам государственной власти, их территориальным органам, федеральным казенным предприятиям, федеральным государственным предприятиям, федеральным государственным учреждениям, созданным Российской Федерацией некоммерческим организациям, в случае если на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества; земельные участки из состава земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, лесного фонда, а также в границах особых экономических зон; земельные участки, зарезервированные для государственных нужд; земельные участки, занятые объектами федерального значения или предназначенные для размещения таких объектов; земельные участки, предназначенные в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории для размещения объектов регионального значения, за

исключением случаев, если подано заявление о передаче земельного участка в собственность субъекта Российской Федерации; земельные участки, полномочия по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации; земельные участки, в отношении которых межведомственным коллегиальным органом, образованным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161 ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»¹⁵, принято решение о целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в целях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», или целесообразности передачи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в целях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»; земельные участки, которые на дату поступления заявления о безвозмездной передаче земельного участка включены в перечень земельных участков, подготовленный органом государственной власти субъекта Российской Федерации и поступивший в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, или в отношении которых в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства поступили ходатайства, предусмотренные статьей 11 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», и (или) Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства осуществляется подготовка предложений в соответствии со статьей 11 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства»,

¹⁵ Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" Собрание законодательства РФ. 2016. № 4. Ст. 48.

если в отношении таких земельных участков не приняты решения, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 12 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства»; земельные участки, предназначенные для размещения объектов, предусмотренных государственными программами или инвестиционными программами субъектов естественных монополий; земельные участки, в отношении которых действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое федеральным органом исполнительной власти, либо на официальном сайте размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка; земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги»; земельные участки, предоставленные для размещения ограничиваемых в обороте объектов федерального железнодорожного транспорта, а также земельные участки, на которых размещены железнодорожные станции и железнодорожные вокзалы; земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные федеральным казенным предприятиям, федеральным государственным предприятиям, федеральным государственным учреждениям, созданным Российской Федерацией некоммерческим организациям, за исключением таких земельных участков, в отношении которых установлен факт ненадлежащего использования земельного участка.

В заключении главы необходимо отметить, определяя земельный участок как особый объект гражданских прав, необходимо учитывать, что «установление особой цивилистической категории оправданно только в случае признания за ней особого правового режима, ибо именно в правовом режиме выражается то практическое значение, которое заложено в законодательной конструкции того или иного института, в законодательном регулировании той или иной разновидности объектов гражданских прав». В отличие от прочих объектов земельный участок требует установления

индивидуально-определенных признаков. Так, обязательным признаком для оборота земельного участка служит кадастровый учет земельного участка. Вместе с тем земельному участку присущи и другие признаки: целевое назначение, непотребляемость, незаменимость, в силу специальных идентифицирующих признаков земельный участок можно отнести к индивидуально-определенной вещи, уникальность, неразрывность. В целом все вышерассмотренные признаки и свойства земельного участка можно разграничить в зависимости от области правового регулирования отношений. Так, признаками земельного участка, установленными гражданским правом, будут являться оборотоспособность, делимость (неделимость), непотребляемость, отнесение земельного участка к индивидуально-определенной вещи, к недвижимости. Знаками и свойствами земельного участка являются: неразрывность связи с окружающей средой, его уникальность, целевое назначение, наличие специальных идентифицирующих признаков, качественные характеристики, площадь земельного участка, взаимосвязь с другими объектами, незаменимость.

1.2. Условия оборотоспособности земельного участка

Оборотоспособность как категория определяет гражданско-правовой статус земельного участка. Так, существуют земельные участки, свободные в обороте; земельные участки, ограниченные в обороте; земельные участки, изъятые из оборота.¹⁶

Оборот земли в Российской Федерации осуществляется в соответствии с положениями Земельного и Гражданского кодексов РФ. Законодательные акты регламентируют порядок свободного отчуждения или перехода наделов от одного лица к другому. Это может стать результатом реорганизации

¹⁶ Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 9.

юридического лица, наследования или совершиться иным способом, например, на основании сделок по отчуждению. Таким образом, оборотоспособность земельного участка – это свойство земли становится объектами подобных отношений. Если соответствующие территории не относятся к категориям, которые ограничены в обороте или исключены из него, то, на основании ст. 260 Гражданского Кодекса РФ, собственник земельного участка имеет право: свободно владеть, распоряжаться; пользоваться такой землей. В случаях, когда оборот земельных участков ограничен или они изъяты из него, предоставление наделов в частную собственность невозможно. Кроме того, земли, исключенные из оборота, не могут быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 12.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹⁷ право на невостребованные земельные доли получают муниципальные образования, на территории, которых они находятся, ранее это право имели субъекты РФ и муниципальные образования, если им такое право предоставлялось в соответствии с законами субъектов РФ. Поступление невостребованных земельных долей в муниципальную собственность, создает условия для пополнения их бюджетов от продажи земельных долей или образованных из них земельных участков, а так же сдачи их в аренду.

Специальным правовым статусом обладают лишь земельные участки, ограниченные в обороте. В статье 27 Земельного кодекса РФ приводится перечень категорий земельных участков, оборотоспособность которых ограничена действующим законодательством. Предлагаем сосредоточить внимание только на наиболее проблемных категориях, а именно: земельные участки из состава земель лесного фонда; земельные участки, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или

¹⁷ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.12.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2003. № 7. Ст. 116.

муниципальной собственности, а равно земельные участки в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования; земельные участки в первом и втором "поясах" зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Одна из выявленных проблем состоит в том, что граничащий с землями лесного фонда земельный участок иной категории может быть ошибочно полностью или частично включен в гослесфонд и, как следствие, ограничен в обороте. Причин этому есть несколько: - лесной реестр и ЕГРН –представляют собой две самостоятельные информационные системы, сведения в которых могут не соответствовать друг другу; - лесоустройство и землеустройство представляют собой два обособленных процесса, проводятся разными специалистами, регламентируются разными нормативно- правовым актам; - низкая точность определения координат границ лесных угодий – допустимая погрешность составляет 5 метров (для сравнения: при межевании земельных участков с категорией земель – земли населенных пунктов допустимая погрешность составляет всего лишь 0,1м²⁰). Приведем пример из судебной практики – решение Слободского районного суда Кировской области 08.12.2009 г по гражданскому делу No2-1220/2009.¹⁸ Распоряжением совета Министров РСФСР от 29 июля 1983 г No1256-р земельный участок площадью 3 га изъят из лесного фонда и предоставлен предприятию для строительства туристической базы. Впоследствии право собственности на здание туристической базы зарегистрировано за физическим лицом. Администрацией муниципального образования данный земельный участок с категорией земель: земли особо охраняемых природных территорий и видом разрешенного использования: для размещения турбазы

¹⁸ Решение Слободского районного суда Кировской области от 08.12.2009 г по гражданскому делу No2-1220/2009. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

был предоставлен в собственность за плату без проведения торгов собственнику здания турбазы, расположенного на указанном участке.

Природоохранный прокурор обратился с иском о признании действий администрации незаконными, а всех последующих сделок с земельным участком ничтожными. Решением суда требования прокурора удовлетворены, в основу решения суда легли материалы лесоустройства, подготовленные в 1998 году. В результате возникла коллизия: право собственности на спорный земельный участок впоследствии зарегистрировано за Российской Федерацией, категория земель изменена на земли лесного фонда; право собственности на объект – здание турбазы, расположенное на указанном участке сохранено за физическим лицом. Ошибки при проведении лесоустройства, а также неточность формулировок Распоряжения совета Министров РСФСР от 29 июля 1983 г №1256-р, не позволяющая однозначно судить о том, что перевод земельного участка из одной категории в другую состоялся, привели к ограничению земельного участка в гражданском обороте и ущемлению прав собственника объекта недвижимости. На наш взгляд выявленная проблема может быть решена единственным способом – уточнением координатного описания смежных границ земель лесного фонда с земельными участками, отнесенными к иным категориям, геодезическим методом с точностью определенной для категории того земельного участка, который граничит с землями лесного фонда. При этом должны приниматься во внимание первоначальные документы об отводе земельного участка. Для решения спорных вопросов предлагается создать межведомственную согласительную комиссию, в которую бы входили представители Росимущества, Росреестра, а также исполнительного органа власти регулирующего использование лесов на территории субъекта РФ. Другая проблема характерна для приобретения права собственности в отношении земельных участков, занятых водными объектами и в пределах береговой полосы. Такие земельные участки могут находиться только в собственности публично-правовых образований. При сравнении с землями лесного фонда

обнаруживается характерная особенность. Не всякий земельный участок, занятый лесной растительностью ограничен в обороте, ограничения касаются только участков включённых в лесной реестр. Таким образом, публично-правовое образование имеет законное право предоставить в собственность частному лицу земельный участок, при наличии предусмотренных земельным кодексом оснований, пусть даже этот участок полностью занят зелеными насаждениями, если такой участок не включен в состав гослесфонда. Однако не может быть предоставлен в частную собственность участок, на котором расположен водный объект общего пользования. Данное правило не имеет исключений.¹⁹

Рассмотрим случай из практики. 11.12.2013 года Администрацией муниципального образования главе крестьянского фермерского хозяйства предоставлен в аренду земельный участок для сельскохозяйственного производства сроком аренды 5 лет. Ст. 39.3 Земельного кодекса РФ содержит основание для приобретения земельного участка, предоставленного в аренду для сельхозпроизводства, арендатором такого участка по истечении 3 лет с момента заключения договора аренды. Для мелиорации сельхоз культур арендатору требовался искусственный водоем, в связи с этим он выкопал на арендованном участке карьер и обводнил его. 26.12.2017г. в ответ на заявление о предоставлении земельного участка в собственность, арендатор получил отказ. Из положений ст.6 Водного кодекса РФ следует, что формально всякий водный объект (включая искусственный водоем), расположенный на земельном участке, принадлежащем публичному образованию, является водным объектом общего пользования и от него образуется береговая полоса.²⁰ В данном случае действия самого арендатора привели к ограничению оборотоспособности земельного участка, который он намерен был приобрести в собственность. Определение понятия водный

¹⁹ Всесловский С. Я. Приватизация как глобальный процесс переоценки роли и места государства в экономике // Россия и современный мир. 2011. № 3. С. 25

²⁰ Абаев М. Т. Понятие приватизации по действующему законодательству // Транспортное право. 2012. № 1. С. 78.

объект общего пользования, как сосредоточение вод, имеющее признаки водного режима, которое располагается на землях, отнесенных к собственности публичных образований, на наш взгляд является избыточно широким. Решить обозначенную проблему возможно изменив легальное определение понятия водный объект общего пользования, таким образом, чтобы оно раскрывало функциональное назначение объекта. Для этого необходимо внести поправки в Водный кодекс, с учетом которых, водными объектами общего пользования считать: природные или искусственные водоемы, водотоки либо иные объекты, а также постоянные или временные сосредоточения вод, в которых имеет характерные формы и признаки водного режима, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности РФ, субъекту РФ, муниципальному образованию, которые служат для удовлетворения потребностей населения в водоснабжении и рекреации. Очевидно, что обводненный карьер, предназначенный исключительно для мелиорации земельного участка одного крестьянского фермерского хозяйства, нельзя будет считать объектом общего пользования, образующим береговую полосу, как следствие участок под ним не будет являться ограниченным в обороте. Еще одной проблемой правоприменительной практики является отнесение земельных участков к первому и второму "поясам" зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, что приводит к искусственному ограничению оборотоспособности отдельных земельных участков. Проблема является общей для любых зон с особыми условиями использования территорий. Приведем в качестве примера эпизод судебной практики. Первомайским районным судом Города Кирова рассмотрено дело No2a-1205/2018²¹ по административному исковому заявлению об оспаривании решения Администрации муниципального образования «город Киров» об отказе в предоставлении земельного участка в

²¹ Решение Первомайского районного суда города Кирова от 13.05.2018 г по делу No2a-1205/2018. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

собственность за плату. Решение об отказе в предоставлении участка было вынесено Администрацией с опорой на картографический материал, содержащий неточности в определении границ поясов санитарной охраны. Истцом была представлена информация органа исполнительной власти, полномочного устанавливать зоны санитарной охраны, о том, что земельный участок входит в третий пояс санитарной охраны, который не накладывает ограничений в обороте, соответствующий проект утвержден Приказом департамента экологии и природопользования Кировской области 18.09.2012г. Администрация не приняла бы ошибочного решения, если бы эксплуатантом объекта питьевого водоснабжения были проведены кадастровые работы, а границы зоны описаны в координатах и соответствующие сведения были бы внесены в ЕГРН.

Согласно ЗК РФ, использование земли регулируется путем разделения ее на находящиеся в свободном владении, распоряжении и пользовании, а также на те, что в этом ограничены или вовсе исключены из оборота. Перечень таких территорий и ограничения по их эксплуатации регламентированы законодательством.

1.3. Порядок разграничение собственности на землю

Разграничение государственной собственности на землю стало не только колоссально большой необходимостью, но и при правильной и разумной эксплуатации может дать дополнительные возможности к привлечению таких земель в хозяйственный оборот и к увеличению эффективности использования этого ценного ресурса во благо развития государства. В связи с нарастающим характером формирования земельного законодательства, на ранних этапах его развития возникли некоторые проблемы, в плане распределения государственных земельных ресурсов. Поэтому недостаточное проведение разграничения практически не даёт

возможности вовлечь такие участки в хозяйственный оборот. Что же такое разграничение государственной собственности? Проще говоря, это безвозмездная передача земли с уровня федерального на региональный или местный. Как бы просто не звучало определение, на само деле этот процесс довольно сложный, включающий в себя разграничение всей государственной земли на 3 уровня: Российская федерация (федеральная собственность); субъектов РФ (собственность региональная); муниципалитетов (муниципальная собственность).

В связи с чем проводится это мероприятие? Главная особенность земельных участков такого типа заключается в статусе закрепленности в федеральном фонде РФ. Можно сказать, это базовый статус территорий России, которые юридически зарегистрированы в составе ее имущества. Далее происходит разделение на категории земель, не относящихся к частной собственности. Важно подчеркнуть, что участки, которые входят в фонд владения частных собственников или организаций, не могут относиться к землям, имеющим статус государственного имущества. Другое дело, что разграничение государственной собственности на земельные участки производится как раз для дальнейшего распределения между владельцами разного уровня. Вместе с федеральной основной владения землей также выделяют другие формы собственности, для которых может производиться разграничение.

В соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 1 Земельного Кодекса Российской Федерации разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований является одним из принципов земельного законодательства. Муниципальная собственность зачастую рассматривается как разновидность публичной собственности, равно как и государственная. Несмотря на тот факт, что само по себе понятие «публичная собственность» является доктринальным и не встречается в содержании нормативно правовых актов, используется этот термин как

обобщающее обозначение государственной и муниципальной форм собственности. Самостоятельным, автономно существующим это понятие быть не может хотя бы потому, что и государственная и муниципальная собственность обладают свойством публичности, т.е. ставят перед собой цель осуществления публичных интересов и по этому признаку относятся к публичной, а не к частной собственности. Вместе с тем, существуют общие признаки государственной и муниципальной собственности: и та и другая возникает с целью реализации публичных, а не частных интересов; территориальность в осуществлении права собственности; тесная взаимосвязь с публичной властью; субъектный состав – публично- правовые образования; особая категория объектов, находящихся как в государственной, так и в муниципальной собственности. Однако наличие общих признаков у обозначенных форм собственности не является достаточным основанием для объединения государственной и муниципальной собственности в одну общую форму собственности – публичную и уж тем более, – для утверждения о том, что публичная собственность является самостоятельной формой собственности. Наличие общих признаков позволяет лишь констатировать то, что и государственная и муниципальная форма собственности претендуют на публичный, а не на частный характер собственности. государственная и муниципальная собственность являются родственными понятиями, а зачастую и отождествляются друг с другом. Так, в регулировании вопросов участия публично- правовых образований в гражданских правоотношениях, содержание и характер норм права идентичны, – глава пятая Гражданского Кодекса Российской Федерации посвящена в равной степени и Российской Федерации, ее субъектам, и муниципальным образованиям. Вряд ли можно отрицать юридическое значение в делении собственности на государственную и муниципальную, хотя бы в силу того, что именно такие формы собственности установлены основным законом государства – Конституцией Российской Федерации. Каждая из этих двух разновидностей

имеет свои особенности. Они заключаются в различии субъектного состава, что в свою очередь сказывается на том, как реализуется право собственности при помощи соответствующего уровня публичной власти. Ведь государственная власть должна действовать от имени всего народа и на территории всей страны, а муниципальная – в пределах границ соответствующего территориального образования. Именно государственная власть устанавливает общеобязательные правила, в том числе и для муниципальной власти. В этой связи государство имеет особый статус, обладая суверенитетом, что не может не отразиться на таком институте, как государственная собственность в сравнении с собственностью негосударственной. Однако, вряд ли следует преувеличивать значение такого «особого» статуса государства. Понятно, что участие государства в гражданских правоотношениях, придает некую специфическую окраску последним, однако, не следует забывать о том, что ГК РФ провозглашает равенство правового режима для всех субъектов гражданского права. В связи с чем, на наш взгляд, не следует искать какие-то дополнительные критерии для определения типизации собственности. Одного критерия- участия или отсутствие участия государства в соответствующих правоотношениях и, соответственно, двух типов собственности: государственной и негосударственной, вполне достаточно в системе классификации. Таким образом, с целью соблюдения последующего разграничения в вопросах классификации типов собственности считаем необходимым использование такого критерия, как наличие или отсутствие участия государства в соответствующих правоотношениях. В результате предлагается к типам собственности относить государственную собственность и негосударственную. Анализ нормативно-правовых актов позволят сделать вывод о том, что субъектный состав является критерием для выделения отдельных форм собственности, а не видов. Так, например, ГК РФ в ст. 212 называет такие формы собственности как государственная, муниципальная, частная и др. в зависимости от того, кто является собственником

соответствующего имущества. Таким образом, считаем допустимым и оправданным такой подход в классификации права собственности, при котором собственность подразделяется на отдельные типы и формы. Типы: в зависимости от наличия или отсутствия участия государства в соответствующих правоотношениях: на государственную собственность и негосударственную собственность. И формы в зависимости от субъектного состава: государственную, муниципальную, частную. Именно такой подход, на наш взгляд, позволяет более точно определить общие признаки, способствующие пониманию государственной и муниципальной собственности как правовых явлений, и подчеркивает их публичный характер.

Следует согласиться с мнением, существующим в науке земельного права о том, что понятие «разграничение государственной собственности на землю — это безвозмездное отчуждение земельных участков, не находящихся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, а также признание права собственности Российской Федерации на земельные участки». Правовое регулирование разграничения государственной собственности на землю в его историческом развитии условно можно подразделить на несколько этапов: 1 этап с 1991 - до принятия Земельного кодекса РФ 2001 г.; 2 этап с момента принятия Земельного кодекса РФ 2001 г. и Федерального закона от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»²² до отмены указанного закона; - 3 этап с принятия Федерального закона от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»²³, Федеральный закон «О введении в действие

²² Федеральный закон от 17.07.2001 № 101-ФЗ (ред. от 11.10.2018) "О разграничении государственной собственности на землю" // Собрание законодательства РФ. 2001. № 7. Ст. 15.

²³ Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 1. Ст. 11.

Земельного кодекса Российской Федерации»²⁴, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации по настоящее время.

Важно отметить, что в соответствии с п. 10 ст. 312 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими. По общему правилу распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые разграничена, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. В судебной практике выделен ряд актуальных вопросов применения вышеприведенных норм Федерального закона «О введении в действие ЗК РФ», а также положений Гражданского Кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.07.1997 № 122-36 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»²⁵ в сфере разграничения государственной собственности на землю. В силу п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими. Однако до принятия ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» прямое действие имели нормы п. 2 ст. 6 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

²⁴ Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 22.11.2018) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"// Собрание законодательства РФ. 2001. № 14. Ст. 21

²⁵ Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 03.09.2018)"Об особо охраняемых природных территориях" Собрание законодательства РФ.1995. № 55. Ст. 37.

ним», согласно которым государственная регистрация возникшего до введения в действие данного Федерального закона права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества. Предъявляемые в суд требования органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления о признании недействительным права собственности Российской Федерации на указанные земельные участки, мотивированные ссылкой на положения ст. 3.1 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» как на обоснование права собственности на спорный земельный участок, судами отклонялись, так как указанная норма была введена в действие после государственной регистрации права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок и не может быть применена к земле, государственная собственность на которую уже разграничена. Иными словами, обратное действие ст. 3.1 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» исключалось.

Рассматривая подобное дело о признании права собственности муниципального образования на земельный участок, на который ранее, при обозначенных выше обстоятельствах, было зарегистрировано право собственности Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации изменил сложившуюся практику.²⁶ Суд указал, что п. 3 статьи 3.1 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» является нормой федерального закона, с момента введения в действие которой соответствующие земельные участки признаются находящимися в муниципальной собственности. Данное положение представляет собой

²⁶ Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 № 21 (ред. от 19.04.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2006. август (№ 8).

реализацию закрепленного в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. То обстоятельство, что в отношении спорного земельного участка ранее было зарегистрировано право собственности Российской Федерации, не может служить основанием для неприменения рассматриваемой нормы. ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» критерии отнесения земельного участка к собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований применимы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые была разграничена до введения в действие указанного Федерального закона: уже зарегистрированное право публичной собственности на земельные участки может быть оспорено в соответствии с позднее введенными критериями разграничения. Регистрация права публичной собственности на земельный участок в порядке разграничения государственной собственности на землю в случаях, когда недвижимое имущество, находящееся на спорном земельном участке, принадлежит, помимо органа публичной власти, на праве собственности также иным лицам Президиумом ВАС РФ в ходе рассмотрения дела об оспаривании отказа в государственной регистрации права федеральной собственности на земельный участок был разрешен вопрос о том, правомерна ли регистрация права публичной собственности на земельный участок в порядке разграничения государственной собственности на землю в случаях, когда недвижимое имущество, находящееся на спорном земельном участке, принадлежит, помимо органа публичной власти, на праве собственности также иным лицам. В зарубежной практике также встречается данная проблема.²⁷

Проанализируем позицию ВАС РФ, взяв за основу фактические обстоятельства дела, изложенные в Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 № 11276/09. 21.02.2007 управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество)

²⁷ Salamon, Lester M. The New Emerging Sector. Johns Hopkins University Press, 2009.

обратилось в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок. Для подтверждения оснований отнесения спорного земельного участка к федеральной собственности управлением Росимущества было представлено свидетельство от 20.06.2000 о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования федеральному учреждению «Российский государственный университет физической культуры, спорта, туризма» спорным земельным участком. В то же время, по данным ЕГРП, собственником части объекта недвижимости площадью 163 кв. метра, расположенного на спорном земельном участке, является субъект Российской Федерации - город Москва, а собственниками части объекта площадью 279, 2 кв. метра, находящейся в том же здании, - физические лица. Регистрационная служба отказала управлению Росимущества в государственной регистрации права собственности на данный земельный участок, сославшись на п. 198 ст. 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Суды трех инстанций, признавая отказ в регистрации договора аренды законным, исходили из того, что поскольку на спорном земельном участке находятся объекты недвижимости, принадлежащие помимо Российской Федерации Москве и физическим лицам, то данный земельный участок не может принадлежать на праве собственности только Российской Федерации. Указанный вывод, по мнению судов, соответствовал положениям п. 1 ст. 3.1 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», в системном толковании с п. 1 ст. 35, а также п. 1 ст. 36 ЗК РФ. Между тем Президиум ВАС РФ указал, что судами нижестоящих инстанций не учтено следующее. В заявлении о государственной регистрации права федеральной собственности на спорный земельный участок, поданного представителем управления Росимущества в регистрационную службу 21.02.2007, в качестве основания совершения регистрационного действия указана ст. 3.1 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», а именно: в связи с разграничением государственной собственности.

Президиум ВАС РФ отметил, что суды нижестоящих инстанций пришли к ошибочному выводу о том, что регистрация права федеральной собственности при упомянутых обстоятельствах может нарушить права и законные интересы других собственников объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке. Предусмотренный ст. 16 ЗК РФ процесс разграничения государственной собственности на землю, а также принятые в целях его реализации положения статьи 3.1ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» не изменяют действия других положений ЗК РФ, в том числе ст. 36. В силу п. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Кодексом. Согласно п. 344 ст. 36 ЗК РФ в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, они имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Кодексом, федеральными законами (с учетом долей в праве собственности на здание). Президиум ВАС РФ указал, что первоначальная государственная регистрация права федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, осуществленная в порядке разграничения государственной собственности на землю, не препятствует последующей приватизации или приобретению права аренды на нее гражданами и юридическими лицами собственниками зданий, строений, сооружений, находящихся на этих участках, - в порядке и на условиях, которые установлены законом, а также приобретению неделимого земельного участка в общую долевую собственность. В отсутствие прямого запрета, установленного ЗК РФ, а также в силу положений п. 1 ст. 18 и п. 1 ст. 19 ЗК РФ, предусматривающих

возможность возникновения права собственности субъекта Российской Федерации и муниципального образования на приобретенные ими земельные участки по основаниям, определенным гражданским законодательством, не исключена возможность последующего приобретения неделимого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, в том числе и для таких субъектов. Таким образом, Президиум ВАС РФ пришел к выводу о том, что регистрация права публичной собственности на земельный участок в порядке разграничения государственной собственности на землю в случаях, когда недвижимое имущество, находящееся на спорном земельном участке, принадлежит, помимо органа публичной власти, на праве собственности также иным лицам, является правомерной, а отказ в регистрации права федеральной собственности на спорный земельный участок в рассмотренном деле является незаконным. ВАС РФ также отметил: поскольку право собственности на спорный земельный участок не было зарегистрировано ни за одним из собственников объектов недвижимости, расположенных на данном участке, отказ в регистрации права федеральной собственности на него по рассматриваемому основанию препятствует разграничению государственной собственности на землю, создает неопределенность в правах на нее, а также делает невозможным последующее приобретение права собственности на участок другими заинтересованными лицами в порядке, установленном ЗК РФ. Из анализа правовой позиции суда, а также указанного в предыдущем параграфе данной статьи Постановления Президиума ВАС РФ от 19.11.2011 № 2178/11²⁸ следует, что высшая судебная инстанция последовательно формирует правоприменительную практику в пользу реализации принципа разграничения государственной собственности на землю. Конкуренция норм о государственной регистрации права собственности на разграниченные земельные участки особо

²⁸ Постановление Президиума ВАС РФ от 19.07.2011 года №2178/11 по делу № А45-12892/2011. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

охраняемых территорий Президиумом ВАС РФ в ходе рассмотрения ряда дел об оспаривании отказа в государственной регистрации договора аренды земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой территории – национального парка, был разрешен вопрос о том, применимы ли положения о необходимости государственной регистрации права государственной собственности на земельные участки при государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества, если право собственности Российской Федерации на указанный земельный участок возникло в силу прямого предписания закона (Постановления Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 № 437/10 и от 18.05.2010 № 448/10). Проанализируем позицию ВАС РФ, взяв за основу фактические обстоятельства дела, изложенные в Постановлении Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 № 437/10.²⁹ Общество «А.» 19.11.2008 обратилось в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка, расположенного на территории национального парка «Самарская Лука» (далее - национальный парк), заключенного им с учреждением сроком до 22.09.2054. Регистрационная служба отказала в государственной регистрации договора аренды, мотивировав невозможность совершения этого регистрационного действия отсутствием государственной регистрации права собственности Российской Федерации на данный участок в ЕГРП. Суды трех инстанций, признавая отказ в регистрации договора аренды незаконным, исходили из следующего. Согласно п. 561 ст. 1213 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее - Закон об особо охраняемых территориях), п. 661 ст. 95 ЗК РФ право собственности на национальные парки принадлежит Российской Федерации. Поскольку принадлежность земель национальных парков к федеральной собственности определена в силу закона, суды пришли к выводу о

²⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 № 437/10 по делу № А51-43562/2010. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

возможности государственной регистрации договора аренды без первоначальной государственной регистрации права собственности Российской Федерации на указанный земельный участок. Суды также не согласились с оценкой регистрационной службой представленного на регистрацию договора аренды, полагая, что при заключении договора нарушений закона допущено не было. Суды мотивировали свой вывод ссылкой на ст. 17 Закона об особо охраняемых территориях, позволяющей осуществлять на территории национальных парков рекреационную деятельность с соблюдением режима особой охраны национальных парков предусматривающей, что порядок подготовки и заключения договора аренды земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Между тем, как указал Президиум ВАС РФ, судами не учтено следующее. Препятствием для регистрации договора аренды (в качестве обременения права) регистрационная служба указала отсутствие первоначальной регистрации права федеральной собственности в ЕГРП как ранее возникшего. При этом регистрационная служба исходила из требований ст. 6 Закона о регистрации, которой предусмотрено, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом.

Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Вместе с тем государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации перехода данного права, возникших после введения в действие Закона ограничения (обременения) права или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества. Аналогичные положения содержатся в п. 261 ст. 1312 Закона о регистрации, предусматривающем возможность государственной регистрации перехода права на объект

недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества только при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП.

Более того, распоряжение спорным земельным участком без предварительной регистрации права федеральной собственности является одновременно и нарушением п. 10 ст. 314 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которым предусмотрено, что распоряжение земельными участками, указанными в ст. 3.19 этого Закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если названным Законом или другим федеральным законом не установлено иное. Статьей 3.1 этого же Закона в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности подлежат отнесению и земельные участки, предоставленные некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти, а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и земли. Национальный парк образован постановлением Совета Министров РСФСР от 28.04.1984 № 161 «О создании государственного природного национального парка «Самарская Лука».³⁰ Согласно п. 4.261 Положения об учреждении, утвержденного приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 09.03.2004 № 259, 69 000 гектаров переданы ему в постоянное (бессрочное) пользование. Таким образом по двум указанным в ст. 3.1 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» основаниям спорный земельный участок является разграниченным. С учетом вышеизложенного Президиум ВАС РФ пришел к выводу о том, что распоряжение спорным земельным участком без предварительной регистрации права федеральной собственности на него является недопустимым, а отказ регистрационной службы в регистрации

³⁰ Постановление СМ РСФСР от 28 апреля 1984 г. N 161 "О создании национального парка "Самарская Лука"// Собрание законодательства РФ. 1984. № 8. Ст. 74.

договора аренды земельного участка – правомерным. Из анализа приведенной позиции ВАС РФ следует, что определение (по сути, разграничение) государственной собственности на земельный участок нормами закона, в том числе посредством прямого отнесения земельного участка к какому-либо уровню публичной собственности, а также уполномочивание соответствующих подразделений на распоряжение спорным земельным участком не является основанием, освобождающим от необходимости государственной регистрации права собственности на земельный участок с целью последующего распоряжения последним. В заключение, подводя итог вышесказанному, отметим, что практика применения законодательства о разграничении государственной собственности на землю развивается, выявляются новые пробелы правового регулирования, требующие широкого судебного толкования закона – в связи с этим, по мере накопления материала, представляется целесообразным в будущем обобщить сложившуюся практику в данной области высшими судебными инстанциями Российской Федерации. Обобщение практики особенно актуально ввиду подготовки России к проведению XXII Олимпийских зимних игр в Сочи, а также Чемпионата мира по футболу 2018, поскольку эти масштабные проекты предполагают задействование в большом объеме земельных ресурсов, в том числе наиболее ценных и востребованных.³¹

Условием позволяющим разграничить наибольшее количество земельных участков, находящихся в публичной собственности, является отнесение к тому или иному уровню собственности участков и земель в случаях, предусмотренных федеральными законами. Вопросы правового регулирования разграничения государственной собственности на землю Федеральным законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ « О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации » решаются не в полной мере.

³¹ Маслов Ю.Н. Актуальные проблемы развития законодательства России о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 1. С. 98.

Так, в отношении земель и земельных участков, находящихся в федеральной собственности, все более или менее понятно: законов, признающих те или иные земли федеральными, принято около 15, и именно для их исполнения, был принят Федеральный закон от 17.04.2006 г. № 53-5 ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». В отношении же земель субъектов РФ и муниципальных образований специальных законов немного.

Исходя из вышеизложенного, можно подвести некоторые выводы состояния правового регулирования государственной собственности на землю на данном этапе. Процедура разграничения государственной собственности на землю существенно упрощена: основанием для разграничения публичной собственности являются указанные нами выше критерии. Иные земельные участки, находящиеся в государственной собственности, которые не подпадают под названные критерии (например, земельные участки, занятые объектами недвижимости, находящимися в собственности граждан и юридических лиц), разграничению не подлежат, что является существенным отличием Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-48 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от Федерального закона от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», которым предполагалось охватить все категории земель и определить место каждому земельному участку, находящемуся в публичной собственности. В Республике Дагестан отсутствует нормативный правовой акт, предусматривающий порядок разграничения государственной собственности на землю. До введения Федерального закона от 17.04.2006 г. № 53-5 ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации,

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ценными землями, в том числе земельными участками из земель рекреационного назначения и земель особо охраняемых природных территорий для любого вида строительства и использования, мог распоряжаться только высший исполнительный орган государственной власти, что обеспечивало определенный контроль за распоряжением земельными участками, находящимися в государственной собственности. Именно с целью исключения практики распоряжения государственной собственностью не органами государственной власти и принимался Федеральный закон о разграничении, которым данная цель не была выполнена.

На практике не редки случаи, когда на земельном участке, который предоставлен государственному (муниципальному) предприятию, расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности иных субъектов. Подлежит ли применению в таком случае один из критериев разграничения государственной собственности и не нарушаются ли при этом права и законные интересы других собственников объектов недвижимости? Согласно п. 3 ст. 36 Земельного кодекса РФ в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, они имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. По пути признания такого подхода идет практика арбитражных судов последних лет. На первый взгляд похожей является ситуация, когда на земельном участке, собственность на который не разграничена, расположено здание, часть помещений которого принадлежит государству, а другая – иным лицам.

Правовое регулирование отношений в области разграничения государственной собственности на землю осуществляется в соответствии с ФЗ РФ № 1012-ФЗ «О разграничении государственной собственности на

землю» (далее – Закон). Данный закон был принят в июле 2001 года после долгого и сложного обсуждения, а так же преодоления права вето Совета Федерации.

Таким образом, усовершенствование процесса разграничения государственной собственности на землю объективно требует законодательного изменения и упрощения всех процедур от формирования сведений о земельном участке до государственной регистрации на него права соответствующей публичной собственности. Для этого необходимо, в частности, установить, что право собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований на земельные участки должно возникать не на основании перечней земельных участков, а на основании Федерального закона, что соответствует Гражданскому и Земельному Кодексам РФ. В них определено, что в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований находятся земельные участки, признанные таковыми федеральными законами. Включение в соответствующую собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований под объектами недвижимости, обеспечивает целостность управления и распоряжения ими, возможность их приватизации как единых объектов недвижимости. Особое значение имеет условие включения в соответствующую собственность неприватизированных земельных участков под приватизированными объектами недвижимости. Применительно к федеральной собственности к ним относятся, как правило, земельные участки под крупными предприятиями. С одной стороны, это позволит завершить приватизационный процесс и создать условия для повышения инвестиционной привлекательности их активов. С другой стороны, даже при относительно невысоких, доступных для инвесторов ценах продажи этих земельных участков, масштабность данного процесса позволит привлечь в консолидированный бюджет Российской Федерации значительные

дополнительные доходы. Таким образом, принятие вышеуказанного закона позволит качественно ускорить и упростить процесс разграничения государственной собственности на землю в Российской Федерации, а также снизить затраты на его проведение. В конечном счете, это даст реальную возможность в предельно жесткие сроки закончить разграничение государственной собственности на землю и передать полномочия всем публичным образованиям по распоряжению их земельными участками.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Особенности договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Многие граждане не знают, что кроме покупки земельного участка на вторичном рынке у другого гражданина, его также можно купить и у государства или муниципальных властей. Нередко цена такого участка бывает ниже рыночной стоимости, но самой сделке предшествует большое количество бюрократических процедур.

Если же всё-таки необходим конкретный участок, находящийся в собственности государства, то получить его можно двумя путями: по итогам проведения торгов и без проведения процедуры торгов.³²

Случаи, когда можно сократить бюрократические процедуры, а соответственно и сроки оформления участка, перечислены в статье 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно если: земельный участок, образован из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории. Для этого с таким лицом должен быть заключен договор о комплексном освоении территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, или же договор аренды или договор безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенные в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"; земельный участок образован из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства ;земельный участок образован в результате раздела земельного участка, предоставленного

³² Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М., 2016. С. 18

юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу; на земельном участке расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса; земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; земельный участок граждан предназначенный для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства; земельный участок граждан в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"³³, а также иные менее распространенные случаи.

Если желающий купить земельный участок не соответствует ни одной из вышеперечисленных категорий, то получить земельный участок возможно после проведения торгов.

Покупка земельного участка по результатам торгов, пошаговая инструкция: найти подходящий земельный участок. Для этого можно использовать карту Росреестра: выбрать, например, не поставленный на кадастровый учет земельный участок. Если участок не сформирован, а также отсутствует проект межевания территории, то необходимо соблюсти шаг. Подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Такую схему можно заказать у кадастрового инженера.

³³ Федеральный закон от 01.05.2016 N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Собрание законодательства РФ. 2016. № 49. Ст. 13.

Обратиться в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, к заявлению необходимо приложить и саму схему. Земельный кодекс РФ в статье предусматривает следующие основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка: ее несоответствие форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены пунктом 12 статьи 16 ЗК РФ; если ранее была утверждена другая схема расположения земельного участка, и новый земельный участок полностью или частично совпадает с границами земельного участка по ранее утвержденной схеме (при условии, что такая схема является действующей); разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам; несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории; расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории. Поставить земельный участок на кадастровый учет.

Так, согласно пункту 15 статьи 39.15 ЗК РФ лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ. Зарегистрировать право государственной или муниципальной собственности на выделенный земельный участок. Обратиться с просьбой о проведении торгов в уполномоченный орган власти, указав при этом кадастровый номер участка.

Решение о проведении аукциона по продаже земельных участков как в России, так и зарубежных государствах принимается уполномоченным

органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.³⁴ Таким образом, вы можете быть как инициатором аукциона, так и найти подходящий для вас аукцион. Так, после принятия решения о проведении торгов, извещение о нем публикуется на официальном сайте. Данное извещение обнародуется не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Дополнительно информация дублируется в местных средствах массовой информации и на сайтах муниципалитетов.

В извещении о проведении аукциона должны быть следующие сведения: организатор аукциона; какой орган уполномочен на принятие заявок и проведение аукциона; дата, место, время и порядок проведения аукциона; характеристики земельного участка (площадь, кадастровый номер, местоположение, категория земель и разрешенный вид использования, разрешенные параметры строительства, технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и другие); начальная цена на земельный участок; шаг аукциона; форма и порядок подачи заявок на участие в аукционе, адрес, по которому нужно подавать заявки, дата и время начала и окончания приема заявок; размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка.³⁵

Результат аукциона может быть следующим: аукцион состоялся, если в нем приняли участие двое и больше заинтересованных лиц. В этом случае победителем признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок. Победителю передается один экземпляр протокола аукциона, а в течение десяти дней со дня его подписания – три экземпляра проекта договора купли-продажи земельного участка. Договор нужно подписать и отправить обратно в течение 30 дней. Аукцион

³⁴ Webster J. A. Webster's Real Estate Law in North Carolina : Possessory Estates and Present Interests in Real Property / by J.- A. Webster. Charlottesville, Virginia: Michie Co, 1988.

³⁵ Грядя Э.А. К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 2. С. 87.

признается несостоявшимся, когда его участником признан всего один заявитель (или прочие заявления были отклонены).

Уполномоченный орган обязан заключить с таким единственным участником аукциона договор купли-продажи по начальной цене предмета аукциона. Аукцион признается несостоявшимся, если на участие в нем не было принято ни одного заявления или в результате рассмотрения поданных заявок ни один из заявителей не был признан участником аукциона. В этом случае земельный участок не предоставляется никому. Заключить договор купли-продажи земельного участка. Если же желающий купить земельный участок имеет право сделать это без проведения торгов, то количество шагов сокращается до следующих: подготовить схему расположения выбранного земельного участка. Подать в уполномоченный орган заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. После принятия решения о предварительном согласовании обеспечить выполнение необходимых кадастровых работ. Обеспечить осуществление государственного кадастрового учета земельного участка. Подать в уполномоченный орган заявление о предоставлении земельного участка. Заключить договор купли-продажи земельного участка. Также необходимо помнить, что выкупить можно не все земельные участки. Чтобы не потерять время необходимо исключить из своего выбора следующие категории земель: в пределах особо охраняемых природных территорий; из состава земель лесного фонда; в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; занятые особо ценными объектами культурного наследия, объектами всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками; предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд; в границах закрытых административно-территориальных образований; предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов морского транспорта, внутреннего водного

транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог ; занятые объектами космической инфраструктуры; расположенные под объектами гидротехнических сооружений; предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств; загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли; расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд; в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Организатор аукциона в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц). Либо единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц . А также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявитель также может отозвать заявку не ранее чем за пять дней до начала аукциона. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не имеет

права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок без сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся. В случае если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, обязан направить

заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.³⁶ При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются: сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, предмет аукциона. В том числе сведения о местоположении и площади земельного участка, сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона, наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника

³⁶ Лотникова Н.П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.

аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, сведения о последнем предложении, о цене предмета аукциона. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания.³⁷

Отличительным преимуществом покупки земельного участка у государства или муниципальных властей являются, конечно же, его цена и месторасположение. При этом необходимо учитывать сложность такой процедуры, а также наличие большого количества правовых нюансов, без соблюдения которых покупка не состоится.

Заявитель также может отозвать заявку не ранее чем за пять дней до начала аукциона. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок без сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается

³⁷ Максудова Л. Р. Понятие, сущность и значение приватизации // Вестник ТИСБИ. 2013. № 4. С. 3.

организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся. В случае если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.³⁸ При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения

³⁸ Умеренко Ю.А. Институт платы за землю: состояние и проблемы //Ю.А. Умеренко // Евразийский юридический журнал. 2017. № 6.

указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются: сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, предмет аукциона. В том числе сведения о местоположении и площади земельного участка, сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона, наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, сведения о последнем предложении, о цене предмета аукциона. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания.³⁹

Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие, в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие

³⁹ Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11. С. 55.

только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

Изучив новейшее законодательство, можно сделать несколько правовых инициатив, в частности предлагаем: В частности, предлагается усовершенствовать земельное законодательство. В частности, из статьи 39 Земельного кодекса, исключить пункт 3. В данном пункте написано: «Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие, в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу». Исключить данный пункт из текста статьи, поскольку на наш взгляд, участие единственного участника на аукционе не дает объективного результата при покупке земельного участка.

Земельные участки могут продаваться доверенным людям организаторов аукционов, тем самым скупая земельные участки по заниженным ценам, в собственность, также данный пункт, на наш взгляд, реально ограничивает свободную конкуренцию, которая должна присутствовать на торгах.

Исключить статью 39.13. Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме. Данная статья, на наш взгляд, может использоваться в качестве различных электронных мошеннических схем. Не для кого, не секрет, что в современном мире, распространены случаи хакерских атак на государственные ресурсы, с целью подмены данных, распространения

ложной информации, в том числе и срывов различных электронных конференций, мероприятий. В частности, через электронный вариант проведения торгов, возможны случаи применения различных хакерских комбинаций, в результате которых, земельные участки могут приобретаться в пользу других лиц, не имеющих отношения к данным электронным торгам. Проведение торгов может осуществляться с нарушением действующего законодательства, примером тому может служить дело «подпольных» торгов. По факту проведения торгов, следователи по Ленинградской области раскрыли факт проведения «подпольных» торгов без уведомления широкого круга лиц. Дело касается так называемых незаконных торгов и о нарушениях по обнародованию извещений о торгах, при продаже огромного количества земельных участков в Ломоносовском районе Ленинградской области. Дело в том, что извещения о торгах по продаже земельных участков, граждане Ломоносовского района не видели, данные публикации носили конфиденциальный характер. Учитывая, что одним из официальных изданий, где публикуются извещения, является газета «Ломоносовский районный вестник» газета выходила в свет в двух вариантах. Первый вариант газеты был доступен всем гражданам района, экземпляры имеются как в библиотеках, так в Администрациях поселений, так и у граждан района. Второй вариант газеты выходил со специальными страницами-вкладышами, ибо выходил отдельным дополнительным номером, в котором размещалось извещение о торгах и аукционах, который выходил в количестве 4-5 экземпляров (обычный тираж газеты 2500 экземпляров.) Эти страницы или дополнительный тираж на территории района не распространялись. Из типографии он сразу же поступал в Администрацию района, и после эти страницы уже никто не видел. Однако, закон предписывает типографии все номера газет (обязательный экземпляр) после печати направлять в фонд хранения, в соответствии с Федеральным законом от 29.12.1994 № 77-ФЗ «Об обязательном экземпляре документов». Директором ГКУК «Ленинградская областная универсальная научная библиотека» Блюдовой

Л.К., была выслана копия газеты «Ломоносовский районный вестник» № 46 от 26.12.2011. В приложенном к этой копии ответе от 28.10.2013 № 91-2 сообщается: «В данной газете всего 8 страниц «ЛОУНБ - выполняет функции главного государственного книгохранилища». Из этого следует, что 8 страницная версия газеты размещена не только на сайте Ломоносовского района, а в таком же виде распространялась, и рассылалась по библиотекам. Никакой страницы с информацией о торгах по земельным участкам не было.⁴⁰ Сделано это было с целью сокрытия информации о данном аукционе в интересах узкого круга лиц. В результате участники этого «подпольного аукциона» получили право на аренду нескольких земельных участков практически за бесценок, а бюджеты поселения и района потеряли несколько десятков миллионов рублей, в виде арендной платы. Учитывая, что извещения по торгам практически обнародованы не были, то назвать, что торги по продаже муниципальной собственности проходили открыто, как и предписывает закон - нельзя. Данное ненадлежащее обнародование привело к существенному сокращению числа участников торгов, то есть до одного, что неизбежно приводило и к существенному занижению цены.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков: образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории; образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"; образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации,

⁴⁰ О некоторых вопросах совершенствования гражданского законодательства // Правовые вопросы строительства. 2017. № 2. С. 74-76

созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации; образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, членам этой некоммерческой организации; образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации; образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу; на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ ; находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам; крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу , по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка; гражданам

для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукцион требованиям к участникам аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

Договор оформляется в письменном виде на типовом бланке. Участниками данной сделки выступают распорядители земельного участка – администрация, федеральный орган, а также граждане или организации. Первые являются продавцами, а вторые покупателями. Каждый из участников должен быть дееспособным, а также подтвердить свои полномочия соответствующими документами. В договоре обязательно должна присутствовать следующая информация: место и дата осуществления сделки; реквизиты сторон; права и обязанности сторон; сведения об объекте сделки, включая технические параметры участка; порядок выполнения расчетов по сделке; расчет стоимости участка; условия опротестования сделки; подписи сторон. Обязательным условием для вступления данного соглашения в законную силу является его регистрация в Росреестре. Для этого покупатель обязан обратиться в данный орган и подать пакет необходимых документов. В качестве документов для оформления договора купли-продажи могут выступать следующие бумаги: паспорт покупателя и документы продавца; технические бумаги на землю; документы, являющаяся основанием для проведения сделки; бумаги, подтверждающие отсутствие обременений; финансовые документы, указывающие на оплату всех необходимых сумм. Могут потребоваться дополнительные документы во

время официальной регистрации сделки в Росреестре. В статье 39.4 Земельного кодекса РФ указаны порядок и правила исчисления стоимости надела, который будет реализован на торгах. Прежде всего, следует отметить, что цена площади, проданной на торгах, определяется по итогам конкурса или в случае размера начальной заявки которая представлена в единственном виде.

При заключении договора о реализации земли без прохождения конкурса, цена земли определяется в соответствии с федеральными или муниципальными законодательными актами. Устанавливают данные правила и размеры выплат уполномоченные органы. Важно отметить, что цена участка, реализующегося без торгов, не может превышать его кадастровую стоимость. Для иностранных граждан размер оплаты определяется отдельно, руководствуясь положениями кодекса РФ.

В заключении хотелось бы сделать вывод, о том, что процедур а заключения договора купли-продажи земель государственной и муниципальной собственности пр оисходит на торгах в форме аукциона. Либо передается в собственность посредством заявления физических или юр идических лиц на основании р ешения исполнительного ор гана о передачи земельного участка, путем заключения соответствующего договора. В самом общем виде, для того, чтобы иметь возможность заключить договор купли-продажи земли, необходимо предоставить пакет документов, соответствующий законодательству, а также условиям конкур са.

Исполнительный орган, на основании пр едоставленных документов рассматр ивает и утверждает, вынося решение, либо отклоняет процедур у регистра ции и включения в списки участников аукциона.

2.2. Особенности приватизации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Одним из вариантов управления собственностью является приватизация муниципального имущества. Приватизация земельных участков – это способ приобретения в частную собственность земельных участков, находящихся в муниципальной или частной собственности. Приватизация земельных участков проводится на основании Земельного кодекса РФ, Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества."⁴¹ Нормы Земельного Кодекса РФ и Федерального закона № 178-ФЗ используются также в ситуациях, когда осуществляется приватизация земельных участков под различными сооружениями (объектами недвижимости).

Существует множество классификаций объектов земельных участков. Остановимся на некоторых из них: по делимости земельного участка (делимый участок, т. е. участок, который может быть разделён на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешённое использование которого может осуществляться без перевода его в состав иной категории; неделимый земельный участок, т. е. тот, который не может быть разделен); по экономическому назначению; по целям использования (для ведения личного (подсобного) хозяйства; для садоводства, огородничества и дачного хозяйства; для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и др.). Субъекты приватизации земельных участков: физические лица, юридические лица.⁴² До 1 марта 2016 года в Земельном кодексе РФ (далее – ЗК РФ) действовали статьи 28 и 36. Они регламентировали основные положения, касающиеся цены приватизации земельных участков. На данный момент эти статьи утратили силу, в связи с изменениями, внесенными Федеральным законом от 23.06.2015 года №171-ФЗ, которые вступили в силу 01.03.2016 года. Закон № 171-ФЗ известен как закон о приватизации земельных участков. Теперь, приватизация земли после 1 марта 2016 года осуществляется исключительно на безвозмездной основе.

⁴¹ Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Собрание законодательства РФ. 2001. № 43. Ст. 21.

⁴² Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М., 2010. С. 79.

ЗК РФ в п. 1 ч. 1 ст. 39.1 и ст. 39.5 дает перечень случаев, когда гражданин или юридическое лицо может получить земельный участок, находящийся в собственности муниципалитета или государства, в свою собственность, безвозмездно: Если гражданин взял земельный участок в безвозмездное пользование для занятия фермерским или личным подсобным хозяйством на срок не более 6 лет (п. 6 ч. 2 ст. 39.10 ЗК РФ) – по прошествии 5 лет; Если гражданин взял земельный участок в безвозмездное пользование для осуществления строительства индивидуального жилья, либо ведения подсобного хозяйства на срок не более 6 лет (п. 7 ч. 2 ст. 39.10 ЗК РФ) – по прошествии 5 лет; Гражданам с 3 и более детьми. В данном случае, предоставление земельного участка осуществляется единожды (однократно) (пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ и п. 1 ст. 39.19 ЗК РФ); Иным категориям граждан, которые, согласно федеральному законодательству имеют право на получение земельных участков.

Целями приватизации муниципального имущества являются: – отчуждение имущества, не требующегося для решения вопросов местного значения, исполнения органами местного самоуправления возложенных на них государственных полномочий, обеспечения деятельности органов МСУ; – получение доходов в местный бюджет; – содействие развитию рыночных отношений для более качественного удовлетворения жизненных потребностей населения. Порядок планирования приватизации муниципального имущества определяется органами МСУ самостоятельно, но в рамках упомянутого выше закона. Общая схема планирования может быть следующей: – план приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год должен разрабатываться в соответствии с проводимой политикой в регионе и муниципалитете и в русле программы социально-экономического развития муниципального образования. В разработке плана могут принимать участие не только представители компетентных органов, на которые возложена эта задача, но и организации и жители данного МО; в плане указывают объекты приватизации, дают их характеристику и

определяют сроки приватизации; – окончательное утверждение принятого плана приватизации должно производиться представительным органом муниципального образования; контроль деятельности в указанной сфере осуществляется также представительными органами местной власти посредством принятия ежегодного отчета о проделанном в соответствии с утвержденным планом мероприятий по приватизации комплексе работ; отчет должен содержать перечень приватизированных за год имущественных комплексов, акций открытых акционерных обществ и иного муниципального имущества с обязательным указанием способа, срока приватизации. Собственная хозяйственная деятельность местного самоуправления должна быть направлена на предоставление тех услуг, которые предоставляются всему населению обезличенно, либо не могут быть предоставлены другими имеющимися на территории муниципального образования субъектами хозяйственной деятельности, либо их рыночная стоимость слишком велика для населения, и наконец, либо законом прямо предусмотрено их предоставление со стороны органов местного самоуправления. Однако²⁸ управление муниципальной собственностью – сложная и не до конца законодательно обеспеченная задача. В порядке приближения к ее решению на региональном уровне следовало бы разработать концепцию управления собственностью, включающей все ее формы. Данная концепция призвана отражать позицию органов власти региона и муниципальных образований в отношении приватизации, а также дополнительного приобретения государственной и муниципальной собственности.⁴³

Закон регламентирует, что существует порядок, когда бесплатная процедура не может быть переведена в коммерческую плоскость. На безвозмездной основе в 2017 году приватизация земельного участка проводится для тех граждан, которые осуществляют пользование землей на основании договора бессрочного пользования или, когда имеют

⁴³ Абаев М. Т. Понятие приватизации по действующему законодательству // Транспортное право. 2012. № 1. С. 35-37.

подтверждение пожизненного наследования владения. К преимуществам приватизации земельных участков можно отнести: полное владение участком, то есть только собственник надела решает, какие работы на нем возможны. Надел не могут отобрать, и земля не может использоваться заинтересованными в этом лицами; передача земли в аренду; свобода действий по отношению к данному участку земли.

К недостаткам приватизации земельных участков следует отнести: земельный налог, который требуется платить ежегодно; после приватизации надел земли и все прилегающие к нему территории нужно содержать. Если владелец будет отказываться содержать участок, государство имеет право наложить на него штраф; после приватизации угоды его цена увеличивается, что затрудняет его продажу.

Нужно понимать, что приватизация земельных участков, согласно Федеральному закону, будет проводиться не всегда. Закон и различные правовые нормы выделяют перечень территорий, которые нельзя получить в частное распоряжение, проведя межевание. В этот список входят участки: необходимые для государственных нужд; используемые для обеспечения транспортной развязки; загрязненные опасными и токсичными веществами; относящиеся к фонду лесного и водного хозяйства; общего пользования. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Хаменкова В.Б., судей Горчаковой Е.В. и Корчашкиной Т.Е. рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Горя Г.М. на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 17 мая 2016 г. по делу по административному исковому заявлению Горя Г.М. к Департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области о признании отказа в предоставлении земельного участка в собственность незаконным, о признании права на передачу земельного участка в собственность, о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горчаковой Е.В., объяснения представителя административного истца Кобцевой Л.И., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила: Горя Г.М., являясь собственником сарая, расположенного по адресу: г. <...>, и арендатором земельного участка, на котором расположено строение, обратилась в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным отказа Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области в предоставлении в собственность указанного земельного участка, считая что отсутствуют правовые основания для принятия такого решения. Дело по административному исковому заявлению Горя Г.М. к Департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области о признании отказа в предоставлении земельного участка в собственность незаконным, о признании права на передачу земельного участка в собственность, о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка направить на апелляционное рассмотрение в Воронежский областной суд для рассмотрения дела по апелляционной жалобе по существу в ином составе суда.⁴⁴

Подводя итог, необходимо отметить, что термин «приватизация» обозначает форму преобразования собственности. В ходе ее осуществления принадлежащие государству и муниципальным образованиям земельные участки переходят в собственность к российским гражданам. Они получают землю на бесплатной основе согласно предписаниям действующих по всей стране нормативно-правовых актов. Земельный участок передается в безвозмездное пользование, если он был приобретен с определенной целью: для образования и развития фермерского либо личного подсобного хозяйства после его использования в продолжение 5 лет; Под индивидуальное

⁴⁴ Сухнов Е.А. Совершенствование Гражданского кодекса и развитие гражданского законодательства в современной России // Актуальные вопросы государства и права в Российской Федерации и в Республике Македонии: Сборник научных статей. Вып. 1 / Отв. ред. А.Е. Шерстобитов. М., 2006.

жилищное строительство на срок не более 6 лет вслед за его использованием на протяжении 5 лет; Для создания дачного, садоводческого участка на условиях аренды; Для удовлетворения личных нужд по договору аренды на продолжительный срок. В статье 39 Земельного кодекса предусмотрены конкретные нормативы о передаче находящихся в собственности муниципалитета или государства земельных участков в собственность физическим и юридическим лицам. ФКП Росреестр осуществляет приватизацию земельного участка находящегося в муниципальной собственности в заявительной форме. К заявлению прилагаются документы: Паспорт владельца удостоверяющий его личность; Правоустанавливающий акт на участок либо постановление муниципального образования о выделении земельного участка, учредительные документы садового товарищества, если оно пользуется участком по договору аренды; Выписка из похозяйственной книги если нет правоустанавливающего акта; Выписка из ЕГРП при наличии на земельном участке воздвигнутых построек вне зависимости от их назначения; Кадастровый паспорт земельного участка — Технический паспорт построек если приватизируется земельный участок под частным домом; Протокол общего собрания правления садоводческого кооператива в котором зафиксировано решение о приватизации принадлежащих ему земельных участков.

Платежная квитанция подтверждающая факт уплаты государственной пошлины за предоставленные ФКП Росреестр услуги. Заявление пишется лично владельцем земляного участка от его имени. В нем указывается номер земляного участка, основание его предоставления, пространственные размеры, ориентация по сторонам света. Если у земельного участка границы не уточнены, то необходимо провести на нем межевание. Его осуществляет специализированная организация, обладающая лицензию на производство деятельности по землеустройству.⁴⁵

⁴⁵ Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 74.

На получение земельного участка на бесплатной основе могут претендовать граждане, владеющие земельным участком на праве наследования либо бессрочного пользования до вступления в законную силу Земельного кодекса. То же касается наделов, которые были выделены многодетным семьям и иным социальным категориям, наделенным законодателем правом получения земли один раз за всю жизнь. Кроме того можно приватизировать земельные участки, отведенные гражданам муниципальными образованиями до 31 октября 2001 года вне зависимости от назначения. Также позволяет получить их в частную собственность наличие права собственности на любые виды построек, воздвигнутых на земельном участке. Вопрос о передаче муниципальной земли в частную собственность решает администрация собственника, в чьем владении она расположена. Владельцу необходимо обратиться с заявлением, чтобы узаконить свое намерение о его приватизации. Впоследствии он заключает с муниципальным образованием договор, на основании которого земельный налог отходит к нему. Право собственности возникает после регистрации договора о приватизации в ФКП Росреестр. Процедура осуществляется в заявительной форме на основе представленных документов. Орган вносит изменения в ЕГРП о передаче земельного участка в частные руки, что закрепляется свидетельством о праве собственности либо выпиской из ЕГРП.

2.3. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Несмотря на большой массив нормативно-правовых актов, а также научных исследований по аренде земель в юридической литературе проблемы аренды государственных и муниципальных земель освещены неполно, что подтверждает актуальность данного вопроса. Особенности

договора аренды государственных и муниципальных земель выражаются в порядке передачи участка в аренду и определения размера арендной платы.⁴⁶

Порядок определения арендной платы устанавливается подзаконными актами государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления. Арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации и расположенными за пределами территории Российской Федерации, взимается исходя из рыночной стоимости этих земельных участков, с учетом права страны, где такие земельные участки находятся, если международными договорами не установлено иное. Действующее земельное законодательство размер арендной платы за аренду публичных земель в ч. 4 ст. 22 Земельного кодекса относит к компетенции Правительства, наделяя его правом установления общих начал определения арендной платы. Закон No 171 предоставляет право Правительству в ч. 1 ст. 39.7 изменений в ЗК принятия основных принципов определения арендной платы. Таким образом, устоявшееся в правоприменительной практике представление о размере арендной платы при аренде публичных земель, как о нормативно устанавливаемой компоненте договора, подлежит существенной корректировке. Размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу сохранено за собственником соответствующих земель право установления арендной платы за нее, но в то же время дифференциация правил определения размера арендной платы дополнена более детальными исключениями определения размера арендной платы в размере, не превышающем размер земельного налога.

Особый интерес представляет новеллизация другого существенного условия договора аренды: срок его заключения. Действующим сочетанием норм гражданского и земельного законодательства установлены сроки договоров аренды публичных земель для земель сельскохозяйственного

⁴⁶ Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С. 78

назначения в п. 3106 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии с земельным законодательством по общему правилу земельные участки предоставляются на аукционе. Но и при процедуре предоставления сельскохозяйственных земельных участков без торгов возможна конкуренция. Согласно пп. 8 п. 2 ст. 39.3 и пп. 12 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ без проведения торгов в собственность или аренду возможно предоставление земельных участков КФХ или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных ФЗ об обороте земель. Некоторые граждане понимают это как безусловное их право на получение земельного участка без аукциона и оспаривают в Конституционном Суде РФ нормы закона о проведении в определенных случаях торгов.

Определением Конституционного Суда РФ от 19.07.2016 г. № 1549 отказано в принятии жалобы гражданина Панина И.В. на нарушение его конституционных прав положениями 2 и 4 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Конституционный Суд РФ разъяснил, что порядок предоставления земельных участков, следующий из ЗК РФ, требует в случае возникновения конкуренции на получение земельного участка из государственных или муниципальных земель выставить его на аукцион, что не может рассматриваться как положение, нарушающее конституционные права заявителя. Это подтверждается содержанием нового п. 8 ст. 10 ФЗ об обороте земель, согласно которому, если сельскохозяйственная организация или КФХ участвуют в программе государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, то земельные участки предоставляются в аренду на срок до 5 лет без проведения торгов. Однако, это правило действует под условием, что не поступило других заявлений о предоставлении этого земельного участка в аренду, в противном случае он предоставляется в порядке, установленном ст. 39.18 ЗК РФ. Надо сказать, что ст. 39.18 ЗК не регулирует порядок предоставления земельных участков сельскохозяйственным организациям, а

предоставление КФХ не ограничивает случаями участия их в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства. Если ФЗ об обороте земель предлагает использовать ст. 39.18 ЗК РФ, то в нее должны быть внесены изменения, касающиеся нового субъекта – сельскохозяйственной организации, и действовать весь установленный в ней особый порядок предоставления земельного участка. Это более предпочтительно, так как он соответствует устоявшемуся порядку, который имел место до утраты силы п. 2 ст. 10 ФЗ об обороте земель с 01.03.2015 г. Суть этого порядка состоит в придании публичности поступившему заявлению о предоставлении земельного участка без торгов, а при появлении еще одного желающего приобрести этот же земельный участок, провести аукцион.⁴⁷

Таким образом, этот порядок предоставления земельных участков без торгов можно назвать условным, поскольку он изменяется при появлении конкурента на процедуру проведения аукциона. Поскольку сейчас ФЗ об обороте земель устанавливает только основания для предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а не порядок их предоставления, то следовало бы установить, что во всех случаях предоставления земельных участков сельскохозяйственным организациям и КФХ надо руководствоваться ст. 39.18 ЗК РФ. Этот порядок следует использовать и при предоставлении земельных участков, находящихся в фонде перераспределения земель, поскольку абзац пятый п. 4 ст. 10 ФЗ об обороте земель, устанавливая такое основание предоставления земельных участков, не регламентирует процедуру предоставления. Установлены особые правила предоставления муниципальными образованиями земельных участков, выделяемых в счет не востребованных земельных долей. Муниципальные органы в течение шести месяцев передают их тем

⁴⁷ Костина О. В. Договор аренды земельных участков по гражданскому праву (на материалах Московского региона): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005.

сельскохозяйственным организациям или КФХ, которые используют земельные участки, включавшие эти невостребованные земельные доли. Пункт 5.1 ст. 10 ФЗ об обороте земель устанавливает порядок и сроки информирования о возможности приобретения такого земельного участка без проведения торгов в собственность (по цене не более 15 % кадастровой стоимости) или аренду (в размере 0,3 % кадастровой стоимости). Вместе с тем устанавливаются случаи, когда сельскохозяйственные земельные участки ограничены в обороте и не продаются. Согласно п. 5 ст. 10 ФЗ об обороте земель они передаются в аренду, например, общинам коренных малочисленных народов Севера. Однако, в соответствии с п. 13 ст. 39.10 ЗК РФ эти земельные участки предоставляются в безвозмездное пользование на срок не более чем десять лет.⁴⁸

Существующая коллизия норм должна разрешиться в пользу ЗК РФ, устанавливающего для данных субъектов более выгодное обязательственное право (безвозмездное пользование) по сравнению с арендой.

Заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется на торгах в форме аукциона. 1 марта 2015 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Данный закон готовился порядка 5 лет, обобщил практику за последние 25 лет, внес в ЗК РФ 37 новых статей, объединенных в 6 глав, что составляет более одной трети нормативного правового акта. Можно считать, внесенные изменения в законодательство, крупнейшими за последние 14 лет в земельной реформе. Внесенные изменения скорректировали правила подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, более чем раскрыли порядок проведения аукциона. Цель торгов обусловлена в первую

⁴⁸ Лапшина Д.В. Комментарий к Федеральному закону от 10.01.2006 № 18-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Налоговый вестник: комментарии к нормативным документам для бухгалтеров. 2006. № 5.

очередь тем, что они должны обеспечить соблюдение прав граждан на участие в этой приватизации на аукционах, а также создать результативный и действенный инструмент борьбы с коррупцией и, соответственно увеличить государственные доходы от проведения торгов. Прежде всего, необходимо отметить то, что ранее согласно Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков, на сегодняшний день утратившим силу, торги проводились в двух формах, а именно аукциона и конкурса. Конкурс проводился в том случае, если была необходимость в установлении собственником земельного участка условий по использованию земельного участка, но на сегодняшний день данная форма торгов не применяется. Решение о проведение земельного аукциона принимается уполномоченным органом, а также по заявлениям граждан или юридических лиц.⁴⁹

По правилам объектом предоставления земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может выступать лишь индивидуализированный земельный участок. Средством индивидуализации земельного участка в соответствии с изменениями является схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Данная схема представляет собой изображение границ земельного участка на кадастровом плане территории, содержащем площадь такого земельного участка, а в случае образования двух и более участков указываются их условные номера. В законодательстве указывается, что индивидуализация земельного участка посредством составления схемы производится только в случае отсутствия утвержденного проекта межевания территории. Но согласно Градостроительному кодексу, статье 43 проекты межевания территорий составляются только к застроенным и подлежащим застройке территориям.

⁴⁹ Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало /М.В. Бандо, Р.Б. Брюхов, Н.Г. Валева и др. М., 2016.

Следовательно, можно сделать вывод о том, что схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в качестве индивидуализирующего земельный участок документа возможна только в случае предоставления земельного участка из земель, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов. Пробелом, в проведении земельного аукциона можно считать отсутствие в понятии объекта земельного участка предоставляемого из земель публичной собственности, требования о том, что участок должен быть незастроенным (свободным). Условия формирования земельного участка, подлежащего предоставлению из земель публичной собственности, остались неизменными. То есть в отношении земельного участка должны быть выполнены кадастровые работы и получены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.⁵⁰ Таким образом, до сих пор в понятие объекта - земельного участка, предоставляемого из земель государственной или муниципальной собственности, не включено в текст закона требование о том, что предоставляемый из земель публичной собственности участок должен быть свободным от построек. Данная практика наблюдается и в зарубежном законодательстве.⁵¹ Практикой сделаны выводы о системном толковании норм ЗК, которые в определенной взаимосвязи предусматривают предоставление только свободных от построек земельных участков для целей строительства. Проведение аукциона предполагает проведение нескольких важных этапов. В завершении проведения аукциона устанавливается обязанность по заключению договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Однако есть вероятность, что победитель аукциона может оказаться в реестре недобросовестных участников аукциона. Если победитель аукциона по истечению 30 дней не подписал и не представил в уполномоченный орган тот

⁵⁰ Шихалев О.В. Наука гражданского права в России. 2010. С. 90-92.

⁵¹ World Investment Report. The Triad in Foreign Direct Investment. United Nations. New York. 2011.

или иной договор, то уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения такого победителя в соответствующий реестр. В таком реестре участник будет находиться два года. Таким образом, государство возложило на антимонопольный орган новые административных функций по ведению реестра недобросовестных участников аукциона. С одной стороны в литературе есть мнения, которые положительно отмечают данные нововведения, с точки зрения борьбы с подставными участниками аукциона, а с другой стороны при применении такого реестра появляется пробел, который связан с отсутствием процедуры исправления технической ошибки.⁵²

В соответствии с п. 21 ст. 3 Федерального закона от 10.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объект может приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14-39.17 Земельного кодекса РФ. Указанные нормы применяются в том случае, если раньше такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с данным пунктом.

В заключение необходимо отметить, соглашение о передаче земельного участка во временную эксплуатацию гражданам или компаниями

⁵² Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как объект гражданских прав // Юридический вестник ДГУ. 2015. № 2. С. 32-39.

называется договором аренды. В отношении земель государственной собственности и владений муниципалитета также используется стандартный типовой бланк и сама сделка оформляется в письменном виде. В документе обязательно указываются все существенные моменты, и в конце бумага визируется подписями участников сделки. После этого соглашение проходит официальную регистрацию в виде постановки на учет в Росреестре. Одной из сторон соглашения является арендодатель – это государственное или муниципальное ведомство, которое распоряжается землей по праву собственности и имеет право передавать его во временную возмездную эксплуатацию. Другим участником считается арендатор. В его роли могут выступать граждане и юридические лица. Полномочия каждого из участников должны быть подтверждены официальными документами. Такое соглашение может быть заключено по заявлению пользователя. Данный вариант допускается, если речь идет о территориях, не предназначенных для застройки. Для этого, гражданин или компания подают заявления, а затем заключают договор с распорядителем надела.

Второй способ – это участие в торгах.⁵³ Здесь речь идет о наделах, предназначенных для застройки или комплексного обследования. Уполномоченное ведомство назначает дату проведения торгов, а собственник подает заявку на участие. В результате, договор аренды заключается с тем участником, который назвал максимальную цену. В том случае если заявка, представлена в единственном виде, то аукцион все равно считается проведенным и сделка совершается с присутствующим участником. За дальнейшую регистрацию акта в Росреестре уплачивается госпошлина в размере 2000 рублей для физических лиц, 22 000 рублей для юридических. Каждый из пунктов подтверждается определенной документацией. Договор аренды земельного участка только тогда вступает в действие, когда пройдет процедуру регистрации. В ст1 . 39.8 ЗК РФ указаны периоды, на которые может заключаться соглашение аренды. Срок договора аренды земельного

⁵³ Гамбаров Ю. С. Вещное право. СПб.: Типография т-ва «Общественная польза», 2013. С. 108.

участка зависит от ряда факторов, таких как целевое использование наделов, местоположение. Различаются такие сроки эксплуатации: На период до 3 лет, если на территории имеется объект незавершенного строительства с условием завершения работ. До 3 лет, если надел требуется для сенокосения или выпаса скота. От 3 до 5 лет, в отношении наделов, переданных под дачное хозяйство или для масштабного обследования. От 3 до 10 лет в случае передачи земель для возведения построек и реставрации имеющихся зданий. От 3 до 49 лет в случае передачи земель предприятиям сельскохозяйственного назначения. На 20 лет, когда в аренду отданы земли участки ИЖС или земли для ЛПХ. На 49 лет, если речь идет о линейных наделах. Если на территории расположен дом или строение пользователя, то аренда будет составлять 49 лет. На период, превышающий не более чем на два года, период действия лицензии недропользования.

В договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.⁵⁴ В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.⁵⁵

⁵⁴ Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации части первой /Под редакцией Т.Е. Абовой, А.И. Кабалкиной. М., 2017. С. 107.

⁵⁵ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. М., 2015.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В РФ публичная собственность на землю всегда играла особую роль. С каждым годом значимость общегосударственного имущества увеличивалась, ограничивая пределы права частной собственности на землю.

Земельное законодательство, равно как и гражданское, относит земельные участки к объектам недвижимости, квалифицируя их в качестве индивидуально определенной вещи. Однако насколько оправдан подход законодателя, исключившего из специального кодифицированного акта понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений и включившего в него понятие земельного участка как объекта права собственности? Для ответа на поставленный вопрос автором проанализированы отношения, регулируемые земельным и гражданским законодательством, а также объекты земельных и гражданских правоотношений. В работе отмечается, что многие нормы Земельного кодекса не имеют прямого отношения к земельному регулированию, а по своей юридической природе обладают гражданско-правовым характером. Такой подход законодателя в регулировании имущественных отношений, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, а также совершением с ними сделок, является ошибочным. Сформулирован вывод, что именно отсутствие четкого разграничения общественных отношений, составляющих предмет регулирования земельного и гражданского законодательства, приводит к дублированию норм в рамках различных отраслей права и многочисленным коллизиям действующего законодательства. Особое внимание в исследовании уделено характеристикам земельного участка как объекта гражданских прав, на основе анализа которых предложено авторское определение земельного участка как объекта гражданских прав.

Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена особая категория земель, регистрация прав на которые еще не осуществлена. Законодательство в этой отрасли довольно бессистемно изменяет властвующий субъект, уполномоченный управлять данным видом собственности. По правилам объектом предоставления земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может выступать лишь индивидуализированный земельный участок.

Законодательное регулирование использования земельных ресурсов, находящихся на территории муниципального образования основано на принципе равноправия всех субъектов земельно-имущественных отношений, разграничений государственной и муниципальной собственности на землю, приоритета интересов населения муниципального образования в процессе его развития.

Нами были рассмотрены особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и сделаны следующие выводы:

1. Публичные земельные участки могут быть выкуплены на торгах в форме аукционов, за исключением случаев, когда их покупка осуществляется без торгов (п. п. 1, 2 ст. 39.3 ЗК РФ). Однако арендуемый земельный участок не может быть предметом аукциона (пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ). Это означает, что приобрести в собственность участок на торгах можно только после прекращения аренды.

2. Нельзя приобрести в частную собственность земельные участки, изъятые из оборота, а также по общему правилу - участки, которые ограничены в обороте (п. 2 ст. 27 ЗК РФ). Закон может предусматривать и другие случаи, когда продажа земельных участков не допускается. Например, по общему правилу не могут продаваться публичные участки, основным видом разрешенного использования которых является строительство зданий и сооружений (п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ).

3. Решение о проведении аукциона принимает уполномоченный орган по своей инициативе или по заявлениям граждан либо юридических лиц (п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ). В некоторых случаях можно купить участок, даже если не выиграли торги, например если гражданин был признан единственным участником аукциона (п. 3 ст. 39.3 ЗК РФ).

4. Решение о проведении аукциона принимает уполномоченный орган по своей инициативе или по заявлениям граждан либо юридических лиц (п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ). Для победы на аукционе вам нужно предложить самую высокую цену по сравнению с другими участниками (п. 17 ст. 39.12 ЗК РФ).

5. Чтобы приобрести в собственность арендованный публичный участок без торгов: при необходимости пройти процедуру образования земельного участка; подать в уполномоченный орган заявление о предоставлении участка в собственность (пп. 6 п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ); если заявление удовлетворят, заключить договор купли-продажи участка (пп. 7 п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ).

6. На получение земельного участка на бесплатной основе могут претендовать граждане, владеющие земельным участком на праве наследования либо бессрочного пользования до вступления в законную силу Земельного кодекса. То же касается наделов, которые были выделены многодетным семьям и иным социальным категориям, наделенным законодателем правом получения земли один раз за всю жизнь. Кроме того можно приватизировать земельные участки, отведенные гражданам муниципальными образованиями до 31 октября 2001 года вне зависимости от назначения. Также позволяет получить их в частную собственность наличие права собственности на любые виды построек, воздвигнутых на земельном участке.

В рамках данной работы нами были рассмотрены особенности сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, выявлены актуальные проблемы возникающие при заключении договора аренды и купли-продажи

государственных и муниципальных земель, исследованы проблемные вопросы приватизации земельных участков и рассмотрены преимущества и недостатки приватизации земельных участков.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.
7. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" // Собрание законодательства РФ. 2007. № 53. Ст. 40.
8. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" // Собрание законодательства РФ. 2016. № 4. Ст. 48.

9. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 22.11.2018) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 2001. № 14. Ст. 21

10. Федеральный Закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.

11. Федеральный Закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ (ред. от 09.04.2009) «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.

12. Федеральный Закон от 26.11.2001 № 147-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4553.

13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

14. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.12.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения » // Собрание законодательства РФ. 2003. № 7. Ст. 116.

15. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 03.09.2018) "Об особо охраняемых природных территориях" Собрание законодательства РФ. 1995. № 55. Ст. 37.

16. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 1. Ст. 11.

17. Федеральный закон от 29.07.2017 № 259-ФЗ (ред. от 23.05.2018) «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4808.

18. Федеральный закон от 01.05.2016 N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Собрание законодательства РФ. 2016. № 49. Ст. 13.

19. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Собрание законодательства РФ. 2001. № 43. Ст. 21.

20. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

21. Постановление СМ РСФСР от 28 апреля 1984 г. № 161 "О создании национального парка "Самарская Лука"// Собрание законодательства РФ. 1984. № 8. Ст. 74

22. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС КонсультантПлюс.

Специальная и научная литература:

23. Абаев М. Т. Понятие приватизации по действующему законодательству // Транспортное право. 2012. № 1

24. Боголюбов. С. А. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013.

25. Всесловский С. Я. Приватизация как глобальный процесс переоценки роли и места государства в экономике // Россия и современный мир. 2011. № 3

26. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как объект гражданских прав // Юридический вестник ДГУ. 2015. № 2.
27. Гамбаров Ю. С. Вещное право. СПб.: Типография т-ва «Общественная польза», 2013.
28. Гряда Э.А. К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 2.
29. Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8.
30. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации части первой /Под редакцией Т.Е. Абовой, А.И. Кабалкиной. М., 2017.
31. Костина О. В. Договор аренды земельных участков по гражданскому праву (на материалах Московского региона): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005.
32. Копылов А.В. Вещное право на землю. М., 2013.
33. Кособродов В. М. Современное земельное право в свете новелл гражданского законодательства // Экологическое право. 2012. № 8.
34. Лапшина Д.В. Комментарий к Федеральному закону от 10.01.2006 № 18-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Налоговый вестник: комментарии к нормативным документам для бухгалтеров. 2006. № 5.
35. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3.
36. Лотникова Н.П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.
37. Максудова Л. Р. Понятие, сущность и значение приватизации // Вестник ТИСБИ. 2013. № 4.

38. Маслов Ю.Н. Актуальные проблемы развития законодательства России о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1.
39. Митягин К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.
40. О некоторых вопросах совершенствования гражданского законодательства // Правовые вопросы строительства. 2017. № 2.
41. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Изд.: М., 2007.
42. Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11.
43. Сухнов Е.А. Совершенствование Гражданского кодекса и развитие гражданского законодательства в современной России // Актуальные вопросы государства и права в Российской Федерации и в Республике Македонии: Сборник научных статей. Вып. 1 / Отв. ред. А.Е. Шерстобитов. М., 2006.
44. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М., 2016.
45. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М., 2010.
46. Умеренко Ю.А. Институт платы за землю: состояние и проблемы //Ю.А. Умеренко // Евразийский юридический журнал. 2017. № 6.
47. Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало /М.В. Бандо, Р.Б. Брюхов, Н.Г. Валеева и др. М., 2016.
48. Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4.
49. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Нотариус. 2013. № 4.

50. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. М., 2015.

51. Шихалев О. В. Наука гражданского права в России. 2010.

Источники на иностранном языке:

52. Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, Version consolidée au 24 mars 2012, article 1.

53. Salamon, Lester M. The New Emerging Sector. Johns Hopkins University Press, 2009.

54. Webster J. A. Webster's Real Estate Law in North Carolina : Possessory Estates and Present Interests in Real Property / by J.- A. Webster. Charlottesville, Virginia: Michie Co, 1988.

55. Wolfgang Hefermehl. Einführung. Beck-Texte. AktG. GmbHG 23. A. 5010.

56. World Investment Report. The Triad in Foreign Direct Investment. United Nations. New York. 2011.

Материалы судебной практики:

57. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 № 21 (ред. от 19.04.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2006. август (№ 8).

58. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.07.2011 года № 2178/11 по делу № А45-12892/2011. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

59. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 № 437/10 по делу № А51-43562/2010. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

60. Постановление ФАС Поволжского округа от 21.11.2007 по делу № А55-18001/06. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

61. Определение Ленинградского областного суда от 24.07.2015 № 33-3714/2015. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс

62. Решение Слабодского районного суда Кировской области от 08.12.2009 г по гражданскому делу № 2-1220/2009. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

63. Решение Первомайского районного суда города Кирова от 13.05.2018 г по делу № 2а-1205/2018. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.