

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 полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Право частной собственности граждан на земельные участки:
сравнительно-правовой анализ»

Студент

С. В. Мулюкин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Б. П. Николаев

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

Тольятти 2022

Аннотация

Ввиду сложившейся ситуации, большинство людей, боясь за свои деньги, рассматривают земельные участки, как некий защитный актив для своих средств, в связи с этим спрос на земельные участки сильно вырос, но вместе с этим выросло огромное количество споров в правоприменительной практике.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при нормативном закреплении и применении правовых норм, регулирующих права собственности на землю по законодательству Российской Федерации.

Предметом исследования предстает право собственности на землю в РФ как собственное явление, выражающее особо юридическую ценность.

Цель работы – раскрыть сущность содержимого права собственности на землю в РФ, ее различные формы и социально-юридическую ценность.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие и сущность права собственности на землю в РФ;
- определить землю как объект права собственности;
- исследовать формы и виды права собственности на землю;
- рассмотреть актуальные проблемы приобретения права собственности на землю в РФ;
- проанализировать современные проблемы оформления и регистрации права собственности на земельные участки.

Структура работы: бакалаврская работа состоит из двух глав, заключения, списка литературы.

Список литературы насчитывает 42 источника.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Сущность правоотношений, складывающихся по поводу земельных участков.....	7
1.1 Понятие земельного участка, субъект и объект права собственности на землю.....	7
1.2 Право и формы собственности в земельном праве	10
1.3 Права и обязанности собственников земли	20
Глава 2 Проблемы правоприменительной практики, вытекающие из споров с земельными участками	27
2.1 Споры, вытекающие из права собственности на земельные участки и порядок их разрешения	27
2.2 Современные проблемы оформления и регистрации права собственности на земельные участки в России и мировой практике	30
2.3 Прекращение права частной собственности на земельные участки	41
Заключение	53
Список используемой литературы и используемых источников.....	56

Введение

Актуальность темы данной выпускной работы обусловлена, прежде всего, той важной ролью, которую институт собственности на землю играет в гражданском обороте, экономических и правовых отношениях в стране с развитой рыночной экономикой. Вопрос собственности является одним из главных вопросов, определяющих существование и пути развития человеческого общества, и от того, как и кем, он поставлен, кем решается и регулируется в настоящий промежуток времени, зависит устойчивость, благополучие и само существование любого общества и каждого отдельного его члена. В настоящее время кроме Земельного кодекса Российской Федерации земельные правоотношения регулируются также большим количеством законодательных актов федерального уровня, уровня субъектов РФ, местного уровня, разобраться в которых достаточно сложно [36].

В современной России, практически у каждой семьи есть право собственности на определенный земельный участок, будь то участок в СНТ, деревне или другом населенном пункте.

Ежегодно, суды разных инстанций разрешают разного рода споры, связанные с землей, а Росреестр в огромных количествах регистрирует сделки по переходу или приобретению права собственности на земельные участки. Споры, связанные с землей, носят, как правило, имущественный характер. Так же, одним из поводов для споров, могут являться бытовые и наследственные споры.

В свою очередь, география России позволяет расширять данную область права, ведь ежедневно выделяются и приобретаются в собственность всё новые и новые территории. В связи с этим можно сделать вывод, что право собственности граждан на земельные участки, есть неотъемлемая часть юридического быта в России. Всё это осложняется юридическими нюансами, ведь на данный момент вокруг права собственности на земельный участок обитает огромное количество разного рода правоустанавливающих

документов, трактовка и аналитика которых, во многих случаях, без квалифицированной юридической помощи, является невозможной, что, в свою очередь, ведет к значительным финансовым тяжбам.

Можно смело говорить, что право собственности граждан на земельные участки является динамично растущей категорией в современном российском праве, а проблемы и споры, связанные с покупкой и оформлением земельных участков, создают огромную нагрузку на районные суды по всей территории России. Споры, что связаны с землей, имеют различные по характеру возникновения истоки.

Неправильная установка границ, непропорциональное использование земли, незаконное занятие чужой территории, наследственные споры, всё это одни из первопричин возникновения конфликтов.

Законодательство России в области земельного права, за всю свою историю существования, впитала в себя огромное количество примеров в правоприменительной практике, и несмотря на определенные расхождения, судебная практика в данной области имеет определенные расхождения в трактовках спорных ситуаций.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при нормативном закреплении и применении правовых норм, регулирующих права собственности на землю по законодательству Российской Федерации.

Предметом исследования предстает право собственности на землю в РФ как собственное явление, выражающее особо юридическую ценность.

Цель работы – раскрыть сущность содержимого права собственности на землю в РФ, ее различные формы и социально-юридическую ценность. В соответствии с целью могут быть выделены задачи:

- рассмотреть понятие и сущность права собственности на землю в РФ;
- определить землю как объект права собственности;
- исследовать формы и виды права собственности на землю;

- рассмотреть актуальные проблемы приобретения права собственности на землю в РФ;
- проанализировать современные проблемы оформления и регистрации права собственности на земельные участки.

Метод исследования – общенаучный.

Нормативная база данной работы состоит Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ (часть первая), Земельного кодекса РФ, Закона Ленинградской области от 14.10.2008 №105-оз, Закона Саратовской области от 21 мая 2004 г. №23-ЗСО, Федерального закона РФ от 21.07.1997 №122-ФЗ, Федерального закона РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ, Федерального закона РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ, Федерального закона РФ от 07.07.2003 №112-ФЗ, Федерального закона РФ от 30.06.2006 №93-ФЗ, Федерального закона РФ от 24.07.2007 №221-ФЗ, подзаконных нормативных актов.

Эмпирическая база данной работы состоит из судебных актов судов общей юрисдикции, Конституционного Суда РФ.

Структура работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемой литературы и источников.

Глава 1 Сущность правоотношений, складывающихся по поводу земельных участков

1.1 Понятие земельного участка, субъект и объект права собственности на землю

Земельный участок – это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами

Само по себе понятие «земля», может трактоваться в самых распространенных смыслах и контекстах, в свою очередь субъект и объект права собственности на землю, это весьма четкие понятия, которые, в свою очередь, закреплены законодательно. Главным образом, объектом и субъектом права собственности на земельный участок могут считаться сами стороны, отсутствие участия которых сводит на нет само правоотношение. Неразрывная связанность этих сторон, может характеризоваться рядом свойств и неординарных особенностей.

Объектом права собственности на землю является исключительно земельный участок, понятие которого закреплено в п. 3 ст. 6 ЗК РФ: это недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Содержание права собственности, которое распространяется на любые объекты гражданских прав, в том числе земельные участки, установлено гражданским законодательством. Согласно ст. 209 ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом» [5]. Одной из главных сложностей содержания права

собственности, является великое множество документов, что устанавливает данное владение, вникнуть в азы которых, порою, без профессиональной юридической помощи видится невозможным.

Владение земельным участком представляет собой обладание им как своим, например, для юридического лица – это возможность числить его на своем балансе.

Пользование землей – это «возможность извлекать ее полезные свойства: размещать на ней постройки и сооружения, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т.д.» [16, с. 11].

Правомочие распоряжения состоит в возможности для собственника определять юридическую судьбу земельного участка. Он вправе отчуждать земельный участок в собственность другим лицам (дарить, продавать, обменивать, завещать, передавать в качестве взноса в уставный капитал коммерческих организаций и т.д.), передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения участком, отдавать его в залог и т.д.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. При этом владение, пользование и распоряжение землей и иными природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно земельному законодательству, «земля должна использоваться в соответствии с ее целевым назначением (определяемым принадлежностью к той или иной категории земель) и разрешенным видом использованием. Собственник земельного участка должен осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических,

санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий, выполнять иные обязанности, предусмотренные ЗК РФ и иными федеральными законами» [35; 37; 38; 39].

Участниками земельных отношений (субъектами права собственности на землю) в соответствии со ст. 5 ЗК РФ являются: граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования. Пункт 2 указанной статьи определяет, что права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Кодексом и федеральными законами. Закон предусмотрено также ограничение в отдельных случаях правомочий собственника по распоряжению земельным участком. Так, ст. 37 ЗК РФ предусматривает «особые требования к процедуре заключения договоров купли-продажи земельных участков. Отдельной строкой хочется отметить лиц без гражданства и иностранных граждан, так как данным правовым категориям, в силу юридической безграмотности, свойственны определенные нетривиальные ситуации, которые ложатся грузом на районные суды. Несмотря на то, что иностранные граждане, как субъекты земельного права, как правило, берут землю и недвижимость России в аренду, споры о собственности так же имеют место быть. Стоит обратить внимание, что в соответствии законодательству РФ, нельзя передавать в наследство земельный участок лицу, не имеющему гражданства или иноземному гражданину» [24].

Право собственности на землю защищается законом. Собственник вправе истребовать свой земельный участок из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301 и 303 ГК РФ, а также требовать устранения любых нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Основания и порядок возникновения права собственности на земельные участки определены в соответствующих статьях гл. V-V.6 ЗК РФ,

а основания и порядок прекращения права собственности на земельные участки, также как предусмотренные ограничения права собственности, – в гл. VII ЗК РФ [29].

1.2 Право и формы собственности в земельном праве

Право собственности граждан на земельный участок, есть право пользоваться, владеть и распоряжаться им с имеющимися на нем обременениями и соблюдением условий, установленных законом и договором, по которому он получен. Данное право будет относиться к группе вещных прав. Право владения земельным участком есть основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком.

Главной чертой, что отличает институт права собственности на землю является то, что «абсолютной земельной собственности не бывает, как таковой» [1, с. 72]. С одной стороны, государство дает собственникам земли право самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться ею (в пределах, предусмотренных законом), а с другой – ограничивает это право в силу специфики земли (природный объект). Теоретики земельного права выделяют следующие ограничения, такие как постоянные и временные.

Из постоянных, законодательно следует выделять следующие ограничения:

- «обязанность соблюдения требований по рациональной эксплуатации охраны земель и сохранения экологической обстановки в процессе ее использования;
- запрет нарушать своими действиями права и интересы, основанные на законе иных владельцев, пользователей, арендаторов земель;
- обязанность исполнения уникальных условий использования особо охраняемых территорий, охраняемых зон, мест проживания и

хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп;

- проводить строительные работы и их необходимость соответствия строительным нормам и правилами, а на землях населенных пунктов еще и с соблюдением проектов планировки и застройки;
- государство имеет право принудительного выкупа земельного участка у собственника для государственных и муниципальных нужд;
- а также на изъятие деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель из хозяйственного оборота (с сохранением их за собственником)» [31, с. 212].

Если проводить сравнительно- правовой анализ, можно углубиться в историю и обратиться к традиционно- фундаментальному Римскому праву, так как земельные отношения, по- сути, стали фундаментальной основой для развития и становления права древнего Рима. «В классическом Римском праве (1–250 г. н.э.), владением определенной территорией называлось суммой прав, привилегий и полномочий, которые лицо могло иметь в отношении своего владения. Термин *dominium*, обозначал собственность, реже в обороте встречалось слово *proprietas* (данные два слова были синонимами в качестве юридических терминов). Классические римские юристы не говорили, что их система склонна приписывать права собственности нынешнему владельцу земли, но то, что она это делала, достаточно ясно. Ряд римских правовых норм отказывал во владении землей лицу, которое фактически, хотя и не юридически, владело им, чтобы сохранить законное владение в собственности» [3, с. 62]. Кроме того, предполагалось, что лицо, на законных основаниях владеющее наделом, является собственником. Это достаточно ясно из процессуальных норм, которые требовали от лица, не владевшего земельным наделом мирным путем, утвердительно доказать, что его право собственности на нее лучше, чем у мирного владельца.

Как только римская система определила свойства, она, как правило, не позволяла ему передать что-либо меньшее, чем все права, привилегии и полномочия, которыми он обладал по отношению к данной земле. Таким образом, право полного пользования, оторванное от собственности (*usufructus*), могло быть предоставлено только живому лицу, и это лицо не могло передать эти права другому. Способность владельца соглашаться на юридически обязывающие ограничения его привилегии использование (*сервитуты*) было резко ограничено. Кроме того, каждый, кто обнаружил, что владеет землей совместно с другими, мог потребовать, чтобы данная земля была разделена на отдельные единицы собственности (*nemo invitus ad communionem compellitur*; «никто не принуждается к общей собственности с другим») [2, с. 95].

Можно возразить, что тенденция к абсолютному праву личной собственности земельным участком в римском праве была скорее кажущейся, чем реальной. Например, в классическом римском праве так и не было разработано средства правовой защиты, с помощью которого лицо могло бы, подтвердив право собственности, вернуть себе утраченную землю. Собственник мог получить судебное заявление о своем праве, а ответчик мог ответить возмещением убытков. Римский закон о лицах наделял главу семьи чрезвычайной властью [18, с. 45]. Действительно, эта власть была настолько экстраординарной, что требовалась сложная система (*rescilium*), позволяющая рабам и сыновьям, находящимся во власти их отцов, совершать обязывающие юридические сделки с землей, которые фактически, но не по закону, принадлежали им. Более того, земля за пределами Италии принадлежала не отдельным лицам, а римскому народу коллективно или императору, однако отдельные лица, имевшие право пользования такой землей, приобрели качество контроля над ней, мало чем отличавшееся от контроля владельцев Курсивная земля, хотя лица, обладающие правами пользования, не назывались собственниками. Наконец, резкое расхождение в римском праве между публичным и частным правом

помешало римлянам когда-либо разработать юридическое понятие защиты собственности от государства. Это означало не только то, что права собственности не были настолько абсолютными в римском праве, как могло показаться на первый взгляд, но также и то, что ничто не предотвращало многих видов конфликтов по поводу землепользования (таких, как «изъятие» или осуждение со стороны государственных органов, которые в более позднем англо-Американская правовая система традиционно была предметом частных деликтных исков или частных соглашений) из-за того, что в римском праве они рассматривались как законодательные или административные вопросы [42, с. 97].

Сама агломеративная тенденция в заметной мере существовала в римском правовом мышлении о собственности. Это видно не только по изложенным выше способам, которыми римская правовая мысль сосредоточивала свое внимание на интересах собственника земельного участка за счет интересов других, но и по тому фундаментальному разделению, которое римское право проводило между правом собственности и правом распоряжения [11, с. 50]. Это последнее разделение должно было стать характерным для всех западных правовых систем, в то время как конкретные решения, которые принимали римские юристы в отношении того, что следует характеризовать как необходимую часть собственности, стали характерными для многих западных правовых систем, особенно систем гражданского права.

Существование агломерационной тенденции в римской правовой мысли не имеет очевидного объяснения в римской политической или философской мысли, кроме широчайших связей с общими представлениями об индивидуальной ценности. То, что эта тенденция в сочетании с римским правом личности благоприятствовала классам, владеющим собственностью, кажется очевидным. Однако ряд его проявлений не может быть легко объяснен классовым интересом, в частности отказ закона разрешать семейные поселения любого типа, кроме самых недолговечных, нехватка

механизмов контроля за землепользованием и неспособность закона разработать любое представление о защите собственности от государства [12, с. 269].

Нельзя сказать, что современное земельное право в России основано исключительно на римском праве, но определенные аналогии определенно есть.

Закон о недвижимости охватывает множество различных вопросов, связанных с владением землей и использованием земли. Он касается прав собственности, а также ограничений этих прав. Некоторые из способов, которыми права собственности могут быть ограничены, – это правительственные постановления, касающиеся зонирования, экологических условий, справедливого жилья и других законов федерального уровня и местных законов. Права собственности также могут быть добровольно ограничены или разделены соглашениями, такими как аренда, сервитуты и передача прав на воздушное пространство.

Передача права собственности регулируется законодательством о недвижимости, как и разрешенное использование собственности лицами, не являющимися собственниками. Переводы могут быть добровольными или принудительными. Добровольная передача может быть осуществлена путем продажи имущества или в случае смерти владельца посредством завещания или законов о завещании. Принудительная передача может быть результатом обращения взыскания, неправомерного владения и выдающегося домена. Право пользования недвижимым имуществом обычно осуществляется путем аренды, хотя возможны также концессии и лицензии на право пользования имуществом.

Есть обязательства и обязанности, связанные с владением недвижимым имуществом. Например, владельцы земли, и находящейся на ней недвижимости должны платить государственные и местные налоги. Если владелец имущества не платит налоги, имущество может быть продано муниципалитетом для уплаты причитающихся налогов. Владельцы

недвижимости также должны содержать свое имущество в достаточно безопасном состоянии.

Далее мы рассматриваем формы собственности на землю.

Государственная собственность (статья 16 ЗК РФ) [13].

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Субъекты права государственной собственности:

- Российская Федерация в лице органов государственной власти;
- субъекты Российской Федерации в лице своих органов власти;
- государственные предприятия и учреждения;
- предприятия и учреждения субъектов РФ.

Объекты права государственной собственности:

- земельные участки, закрепленные за государственными предприятиями и учреждениями;
- земельные участки, закрепленные за предприятиями и учреждениями субъектов Российской Федерации.

Разграничение государственной собственности на землю, на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом и другими федеральными законами.

Федеральная собственность.

В федеральной собственности находятся земельные участки:

- «которые признаны таковыми федеральными законами (например, Лесным кодексом, Водным кодексом);
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством» [22].

Собственность Субъектов РФ

В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки, которые:

- «признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов Российской Федерации, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности» [14].

В субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью соответственно субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, субъекта Российской Федерации – города федерального значения Санкт-Петербурга, субъекта Российской Федерации – города федерального значения Севастополя, если законами указанных субъектов Российской Федерации не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов Российской Федерации:

- «признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации (например, ФЗ “О введении в действие Земельного Кодекса РФ”);
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством;

- безвозмездно переданные в муниципальную собственность из федеральной собственности» [40].

Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

Земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами.

Частная собственность.

Субъектами права частной собственности являются:

- физические лица;
- юридические лица [4, с. 14].

Объектом права частной собственности может быть любое имущество, в данном случае земельные участки, которые не являются государственной или муниципальной собственностью.

Юридические лица и граждане пользуются равнозначным доступом к приобретению земли в собственность.

Земельные участки могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам из государственной или муниципальной собственности. Исключение составляют земельные участки, которые в соответствии с Земельным Кодексом, федеральными законами не могут находиться в

частной собственности. Например, в частную собственность не могут предоставляться земли, изъятые из оборота, земельные участки общего пользования, земельные участки особо охраняемых природных территорий [23].

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

На сегодняшний момент необходимо всю землю РФ разделять на земли государственного управления, и те территории, где установлена муниципальная собственность. Данный вопрос осложняется тем, что существуют земли федеральной собственности, а также существуют земли из собственности субъектов федерации, в этом проявляется федеративная природа устройства Российского Государства.

Стоит отметить, что государственные и муниципальные земли, управление которыми осуществляют государство и муниципалитет, должны использоваться по целевому назначению. В основании принятия решений о судьбе земель, государство и муниципальные образования должны во всех случаях иметь публичный интерес, т.е. они не должны их использовать как-то в противоречии интересам населения России. Именно поэтому, говоря, что гражданин есть частный собственник земли, он имеет право использовать землю по своему выбору и желание. Имеет место быть неиспользованию земли вообще. Государство же обязано вовлекать землю в имущественные отношения, извлекать ее полезные свойства, ухаживать, проводить очистные мероприятия [17]. Именно в этом и заключается особенность публичной собственности на землю.

Говоря о частной собственности на земельные участки, существуют три правомочия, которыми снабжаются собственники земельного участка, это владение, пользование и распоряжение.

Упоминая о владении, имеется ввиду фактическое господство над вещью, это гражданско-правовое понятие и точно так же оно работает в отношении земельного участка. Гражданином осуществляется фактическое господство над землей и стоит понимать, что владение может быть законным и не законным. Владение является законным, когда гражданин владеет участком на основании права, например, будучи собственником и право подтверждается государством. Судебная практика предполагает ситуации, в которых, на определенных земельных территориях, человек возводит постройки для своих нужд, не являясь собственником земли [8; 9; 10]. В таком случае, режим построек или иных сооружений является весьма неустойчивым, так как самовольные постройки могут быть снесены по желанию собственника, при его обнаружении такого рода построек.

Абсолютно у каждого земельного участка есть категория или вид разрешенного использования. Вся землю в России делится на категории, отношения участка к той или иной категории зависит от его назначения. Категория земельного участка – это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого, контролируется на законодательном уровне. Категория земли определяет, что можно делать на данном участке, а что воспрещается, а также, какие объекты могут на них возводиться и для каких целей.

Закон выделяет 7 категорий [6, с. 173].

- «земли населенных пунктов.
- земли сельскохозяйственного назначения.
- промышленные земли.
- земли лесного фонда.
- особо охраняемые природные территории.
- земли водного фонда.

– земли государственного запаса» [20, с. 394].

Категория земельного участка является его важнейшей характеристикой (данные об этом указываются в Едином государственном реестре недвижимости, ЕГРН) и определяет то, каким образом данный земельный участок можно использовать.

Нельзя говорить, что категория земли и целевое назначение, есть тождественные понятия. «Категории земель – это система классификации всех территорий России, основывается же она на правовых отношениях. В свою очередь целевое назначение – есть категории их характеристик: экологических, геологических, биологических, которые определяют цель и способ эксплуатации земли. Целевое назначение участка – это разделение земельных участков по категориям (например, земельный участок сельскохозяйственного назначения) и видам разрешенного использования (например, для индивидуального жилого строительства (ИЖС))», – пояснил руководитель практики юридической компании «Интерцессия» Григорий Скрипилев» [15].

Например, участок садового некоммерческого товарищества (СНТ) будет принадлежать к категории сельскохозяйственных земель, а доминирующий вид пользования этой землей – осуществление садового хозяйства и огородничества. Сам земельный участок нужно использовать по назначению. Например, нельзя на участке для ведения огородничества построить капитальное жилое строение, а на землях лесного фонда вовсе нельзя строить капитальные сооружения. Если не соблюдать требования, то землю могут изъять.

1.3 Права и обязанности собственников земли

Вопросом, как оформить право собственности на землю, задаются ежегодно многие люди.

Согласно ст. 25 ЗК РФ ЗК РФ права собственности на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ [35].

В частную собственность (ст. 17, 18 ГК РФ):

- на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка (ст. 218 ГК РФ);
- в порядке наследования, а также в результате правопреемства при реорганизации юридического лица (п. 2 ст. 218 ГК РФ);
- в порядке приватизации земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 217 ГК РФ);

Один из аспектов дискуссии об управлении и отношении к частной собственности касается прав и обязанностей владельцев частной собственности. Следующие элементы являются общепринятыми «правами и обязанностями» владельцев собственности:

Права:

- «чтобы контролировать доступ к собственности и исключать или разрешать публичное использование;
- для хозяйственного использования собственности, включая сбор деревьев и других природных ресурсов;
- для выбора основных целей или задач управления, включая право не использовать ресурсы;
- свободно использовать, продавать, передавать или иным образом распоряжаться имуществом;
- стремиться к спокойному использованию и пользованию имуществом, свободному от необоснованного вмешательства со стороны других» [32, с. 562].

Обязанности:

- «уплачивать применимые налоги на землю и доходы, полученные от использования ресурсов;
- соблюдать применимые законы, касающиеся использования и управления ресурсами;
- соблюдать применимые законы об охране окружающей среды для защиты таких ресурсов, как почва и вода;
- учитывать влияние на соседних землевладельцев, общины и общественность при принятии важных решений по управлению земельными ресурсами» [30, с. 95].

«Ни один человек не является островом» – известная поговорка, которая, кажется, продвигает мысль о том, что все люди связаны друг с другом общими целями и обязательствами. То же самое можно сказать и о недвижимости: «Земля не существует изолированно». Если кто-то владеет землей, он должен иметь дело со всеми людьми, которые окружают землю и владеют землей, дающей доступ к его земле. Этот простой факт привел к тысячелетнему обычному праву, за которым последовало статутное право в отношении прав и обязанностей владельцев собственности, чьи земли примыкают друг другу.

Большинство законодательных актов и прецедентного права в отношении недвижимого имущества основаны на законах РФ, но также могут применяться федеральные законы в отношении опасных отходов, защиты окружающей среды и различных недискриминационных требований к размещению. Кроме того, почти все субъекты РФ имеют в своих законах общие темы в отношении прав и обязанностей соседних землевладельцев, большинство из которых восходит к английскому общему праву, и все они разделяют основное понимание основного права землевладельца пользоваться собственностью: в определенных «разумных» пределах. Уравновешивание разумного использования имущества с правом смежных собственников разумно использовать свое имущество формирует основное противоречие в этой области права.

Соседние землевладельцы – это те лица, например ближайшие соседи, которые владеют землей, имеющей общие границы и, таким образом, имеют взаимные права, обязанности и ответственность. Взаимные права и обязанности соседних землевладельцев существовали по общему праву, но неизменно изменялись или расширялись различными законами РФ и судебными решениями.

Опасность дискуссии об устойчивом управлении частными лесными территориями заключается в том, что она может оказаться втянутой в дискуссию о правах и обязанностях, связанных с частной собственностью, что затемняет прогресс в усилиях с участием заинтересованных землевладельцев. В недавно разработанной программе, направленной на содействие устойчивому лесному хозяйству, участвует ряд ассоциаций лесовладельцев.

В целом основная идея заключается в том, что соседние землевладельцы должны разумно использовать свою собственность, не ущемляя при этом неправомерно права владельцев прилегающих земель. Действия землевладельца, которые присваивают прилегающий земельный участок или существенно лишают соседнего собственника разумного пользования его или ее имуществом, являются незаконным использованием своего имущества.

Соседние землевладельцы несут определенные взаимные права, обязанности и обязательства. Ожидается, что землевладельцы будут разумно использовать свою собственность, не ущемляя прав соседних землевладельцев. Пользование не должно необоснованно вмешиваться или нарушать права владельцев соседних земель или создавать частное неудобство. В соответствии с этим общим требованием землевладелец может использовать свою собственность по своему усмотрению при условии, что такое использование не нанесет вреда соседнему землевладельцу (и не нарушит множество законов РФ и федеральных законов в отношении зонирования, экологических опасностей). и т.д. и т.п.).

Землевладелец освобождается от ответственности за вред, причиненный соседнему собственнику, если земледелец «разумно использует» свое имущество. Однако правило, позволяющее лицу использовать свое имущество таким образом, чтобы причинить вред чужому имуществу без какой-либо ответственности, будет ограничено и тщательно определено в судах и в законе.

Землевладелец обязан разумно использовать свое имущество, избегая нанесения ущерба прилегающему имуществу или причинения необоснованного вреда другим лицам, находящимся поблизости. Соответственно, ответственность может быть возложена на соседнего землевладельца или арендатора, если это лицо создаст опасные условия.

Землевладелец не может использовать свое имущество таким образом, что это может причинить некоторые неудобства его соседям. Однако помещик не имеет права причинять ущерб своему ближнему. Если использование землевладельцем удовлетворяет критерию разумности, любой случайный ущерб соседу землевладельца является «*damnum absque injuria*», что означает потерю без вреда. Что является «случайным», решает суд, исследуя все обстоятельства ситуации.

Смежные землевладельцы, владеющие землями, имеющими общие границы, имеют взаимные права, обязанности и ответственность. Взаимные права и обязанности соседних землевладельцев существовали в соответствии с общим правом, но были изменены различными законами РФ и судебными решениями. Строгая ответственность, и абсолютная ответственность являются примерами обязательств между соседними землевладельцами. В деликтном праве строгая ответственность возлагает на лицо ответственность за ущерб и убытки, причиненные его действиями и бездействием, независимо от небрежности или вины. Строгая ответственность отличается от абсолютной ответственности.

Сочетание сотрудничества и права единолично распоряжаться своей собственностью является сутью «жизни с соседями», но длинный, длинный список дел и законов указывает на то, что это сочетание часто вызывает разногласия с соседними собственниками, правительством, а владелец оспаривает, кто что может сделать. Эмоции способны взять верх над здравым смыслом, когда оспариваются права собственности, и этот мы видим десятки дел, в которых экономическая выгода для сторон игнорировалась, поскольку гнев вспыхивал, а юристы были единственными, кто выигрывал от спора.

Но иногда, каким бы разумным ни был собственник, он или она должны противостоять соседу, который просто не будет разумным, и суды неизбежно являются единственным форумом, в котором этот вопрос может быть решен. В таких случаях, как бы неохотно ни начиналась борьба, нужно энергично противостоять соседу, поскольку стоимость земли может навсегда измениться неблагоприятно, если чьи-то права не будут защищены. Доктрины отказа и эстоппеля, а также неправомерного владения и предписывающего сервитута могут позволить соседу получить права на свою землю, если он не оспорит требование своевременно. Бездействие может быть достаточным действием для потери прав и ценности.

Судебная практика наблюдала следующие ситуации, некий гражданин не протестовал против строительства дороги через отдаленный участок земли, принадлежащей владельцу, которую сосед построил без разрешения или согласия, но которую владелец разрешил в течение десяти лет без протеста. Когда пришло время продавать недвижимость, у соседа был уже полностью оформленный сервитут на участок земли, который потенциальный покупатель хотел использовать для гостевого дома. Продажа сорвалась [21, с. 23].

Таким образом, разумные дружеские отношения необходимо сочетать с четкой и практической защитой своих прав. Только таким образом соседние

собственники могут создать долгосрочные, уместные и взаимовыгодные отношения в отношении собственности.

Выводы по первой главе

Нами были рассмотрены теоретические азы, что по своей сути раскрывают понятие земельных участков и земли как таковых, а также проводятся параллели с римским правом, тождественно раскрывая его историю. Опираясь ст. 6 Земельного кодекса РФ, нами были рассмотрены субъект и объект права частной собственности, кои являются своеобразным фундаментом для дальнейшего исследования. Так же, были досконально рассмотрены и проанализированы права и обязанности собственников земельных наделов. Данная теоретическая информация станет отправной точкой и фундаментальной основой, на которую будет опираться вторая глава работы.

Глава 2 Проблемы правоприменительной практики, вытекающие из споров с земельными участками

2.1 Споры, вытекающие из права собственности на земельные участки и порядок их разрешения

Причинами возникновения земельных споров могут являться огромное количество ситуаций из разных разделов нашего права, а, следовательно, конфликтные ситуации в земельных правоотношениях могут возникать по самым разным причинам. Рассмотрим некоторые из них. Как вариант, разумно рассмотреть предоставление земельного надела или же земельный спор, возникающий вследствие нарушения правил передачи территории. К примеру, если земельный надел, предоставленный для строительства объектов, может нарушить интересы граждан в области экологии, процедура передачи земли может быть осуществлена только в ходе публичных слушаний, и в случае необходимости решение может быть оспорено. Также, спор о предоставлении земельного надела может возникнуть при неточном межевании участка, вследствие чего лицо, владеющее наделом, может лишиться его части в пользу другого собственника. В судебной практике нередки случаи, когда незаконно изымается часть надела, принадлежащего другому субъекту, посредством самовольного передвижения ограждения.

Все судебные дела, предметом которых является право на земельный участок, условно делятся на две группы:

- споры, связанные с формированием (образованием) земельного участка, что влечет за собой приобретение прав на него;
- споры о праве на земельный участок, возникающие в процессе осуществления сделок с землей, как предметом недвижимого имущества [41, с. 19].

Первая группа споров, как правило, связана с препятствиями, мешающими гражданам поставить землю на кадастровый учет или законно

оформить право собственности на земельный участок. Вторая группа споров возникает в рамках имущественных конфликтов, при разрешении которых необходимо узаконить переход права на земельный участок.

На данный момент, нету ни одного районного суда, который бы не рассматривал дела, в которых соседи не поделили так называемые «сотки».

Причиной таких споров, как правило являются иски, направленные на изменение или восстановление незаконно занятых границ, неправильное установление забора и так далее. В таких случаях, как правило, не удастся решить вопрос мирным путем, и граждане вынуждены обращаться в суд за защитой нарушенных прав. Решением данных проблем может стать правильный вынос границ земельного участка в натуру, то есть обращение в разного рода геодезические конторы, кадастровые инженеры которых в точности до сантиметров помогают устанавливать границы участка, а следовательно, исключить подобного рода споры.

Прежде чем конфликт дойдет до суда, стороны (или хотя бы одна из них) пытаются всеми силами решить его самостоятельно. Иногда это не имеет никакого смысла и лучше сразу начать подготовку иска, но в ряде случаев можно добиться защиты своих прав и без суда.

1. Определение своей позиции и причин конфликта.

Поймите, в чем заключается ваша или соседская претензия и с чем она связана. Если с ошибкой в документации – запросите верный документ, если это возможно. Кадастровую ошибку, например, по простому запросу не исправить – обращаться в суд все же придется.

В тех же случаях, когда причиной конфликта является личный интерес или же «работа на принцип» – поинтересуйтесь правовой информацией и предварительно проконсультируйтесь у юриста. В идеале – письменное заключение адвоката. Если предметом спора являются лишь границы участка – проведите совместное межевание, которое поможет их установить или восстановить.

2. Сядьте за стол переговоров.

Любой конфликт лучше начинать решать с переговоров. Абстрагируйтесь от эмоций и попробуйте спокойно, без ругани, пообщаться о причинах проблемы и вариантах ее решения. Объясните соседу, что обострение конфликта и доведение его до суда чревато не только значительными расходами времени и средств, но и не всегда предсказуемым результатом. В обоснование приведите доводы юриста.

3. Привлеките муниципалитет к разрешению спора.

При каждом муниципалитете существует целый ряд различных отделов и комиссий, которые могут помочь в разрешении спора.

Практически всегда специалисты выедут на место, осмотрят проблемные участки и дадут свои рекомендации по решению спора.

Увы, в отличие от судебного решения даже основанное на законе заключение муниципальных органов не является безусловно обязательным к исполнению конфликтующим соседом. Если ничего не вышло приходится готовиться к суду.

Право собственности на землю и аренда, будь то сельскохозяйственная, жилая или коммерческая, часто приводят к спорам либо между соседними владельцами, либо между арендодателем и арендатором. Споры могут также возникать в товариществах и других коммерческих контрактах.

Споры с соседом могут включать: несогласие границ; права доступа и другие права сервитута и отпуска; и техническое обслуживание ограждающих стен, ограждений и водотоков.

На практике случаются ситуации, когда собственник земельного участка имеет интерес получения дополнительной выгоды, и сдает свой участок в аренду, в таких случаях между арендодателем и арендатором могут включать: соблюдение условий аренды; прекращение аренды; задолженность по арендной плате и взыскание арендованного имущества; и выступление перед комиссией по аренде частного жилья [34, с. 20].

Споры между землевладельцем и арендатором могут включать: пересмотр арендной платы; взыскание арендной платы и обеспечение соблюдения условий аренды; прекращение аренды и компенсация улучшений; правопреемство и уступка доли арендатора; и право на покупку.

Также могут быть другие области спора, например, по экологическим вопросам, таким как преступления против дикой природы, загрязнение окружающей среды, выброс мусора, ответственность арендаторов или апелляции на субсидии.

2.2 Современные проблемы оформления и регистрации права собственности на земельные участки в России и мировой практике

Неопределенность законодательства и судебной практики в отношении прав собственности на землю и землеустройства не только усложняет усилия правительства по планированию, но и повышает уязвимость, среди различных слоев населения. Проблемные ситуации в земельном законодательстве – весьма частое явление, и присутствуют в правоприменительной практике в абсолютно каждом современном государстве.

Например, крайне неоднозначной кажется диспозиция нормы ст. 305 ГК РФ.

На сегодняшний день, в ГК РФ неоднозначен вопрос о том, имеет ли право собственник наряду с законными владельцами заявлять вещно-правовые требования по отношению к третьим лицам, в тех случаях, если оспариваемое имущество выбыло из владения законного владельца. Формально в законодательстве не содержится соответствующего запрета. Напротив, согласно, например, п. 4 ст. 20 Закона об унитарных предприятиях собственник имущества унитарного предприятия наделен правом на истребование имущества из чужого незаконного владения. Следовательно,

собственник вправе использовать соответствующие способы защиты в отношении третьих лиц.

Вместе с тем по смыслу комментируемой статьи после удовлетворения требования собственника имущество должно быть передано законному владельцу (если только речь не идет о давностном владельце, в отношении имущества, которого еще не начала течь приобретательная давность, - п. 4 ст. 234 ГК). Иначе уже законный владелец будет вправе воспользоваться предоставленной ст. 305 защитой против собственника.

Наиболее логичным, нам представляется необходимым редуцировать диспозицию нормы статьи 305 ГК РФ. Напомню, что данная норма предоставляет вещные способы защиты (виндикационный и негаторный иски) лицам, владеющим вещью не только на вещном титуле, но и на обязательственном. Такое законодательное решение является непоследовательным в свете того, что закон неоднократно проводит различие между вещными и обязательственными правами. Наделение лиц, получивших владение по договору, вещным иском нарушает систематику и логику Гражданского законодательства.

«Многие страны сталкиваются с общим набором проблем, для решения которых необходимо разработать конкретные решения: неполная или устаревшая нормативно-правовая база; жесткие системы классификации прав собственности на землю, которые не учитывают все местные этнические, культурные и правовые традиции; распыление и дублирование полномочий между различными учреждениями; архаичные технологии, делающие процесс разграничения земель, упорядочения земель и выдачи прав собственности длительным и дорогостоящим процессом; отсутствие интеграции систем земельной информации; ограниченный доступ определенных слоев населения к основным услугам управления земельными ресурсами (в частности, к разрешению споров); Наша с вами страна, так же сталкивается с данными проблемами» [33, с. 47].

Более того, чтобы получить максимальную отдачу от модернизации систем управления земельными ресурсами, правительству часто необходимо осуществлять государственные инвестиции в этом направлении. Например, уточнение границ земель коренных народов и охраняемых территорий должно сопровождаться подробными и тщательными консультациями с затрагиваемыми группами, усилением механизмов мониторинга и правоприменения, а также новыми направлениями поощрения инвестиций на местном уровне. Точно так же предоставление прав собственности на землю может увеличить стимулы для инвестиций фермеров и предпринимателей, но также должны существовать и быть доступными для них кредитные программы.

Кроме того, продолжающийся рост цен на продовольствие и использование земель для производства биотоплива привели к значительному увеличению коммерческого давления на сельскохозяйственные угодья, пастбища, леса и водные ресурсы в развитых странах и странах с развивающейся экономикой.

С точки зрения земельной политики два принципа являются основополагающими с точки зрения роста и сокращения бедности:

- важность надежного землевладения. Защита прав собственности (через право собственности или обычное использование) и возможность полагаться на местные или национальные органы власти для обеспечения их соблюдения являются важными элементами для защиты средств к существованию, поддержания социальной стабильности, стимулирования инвестиций и содействия устойчивому и продуктивному землепользованию.
- возможность передачи прав и доступа к земле. Гарантируя определенную степень передачи прав на землю, в зависимости от условий страны или преобладающего земельного режима, безземельные граждане получают возможность получить их через

рынки продажи и аренды или государственные трансферты, улучшая при этом стимулы для производительных инвестиций.

Анализируя мировую практику в области владения земельными участками, стоит обратить внимание на опыт Великобритании.

Землевладение в Соединенном Королевстве имеет свои тенденции развития. Великобритания является одной из самых густонаселенных стран в Европейском союзе, да и во всем мире. Это определяет повышенный интерес к земельному вопросу и землепользованию и особенно затрудняет поиск земельных участков для новой застройки. В отличие от большей части континентальной Европы, в Великобритании после роспуска монастырей в 16 веке произошло незначительное перераспределение собственности на землю, если не считать временного роста государственной собственности на землю в 20 веке, часть которого была обращена вспять в 1980-х годах.

Помимо земельных реестров, среди государственных органов, располагающих наборами данных о темпах жилищного строительства в Англии, есть такие учреждения как Департамент общин и местного самоуправления (DCLG), Статистическое управление по демографическим тенденциям, Оценочное агентство (VOA) по ценам на землю и Министерство окружающей среды, продовольствия и сельского хозяйства (DEFRA) об изменении землепользования и сельскохозяйственных владениях, опять же только для Англии. Важные неправительственные источники включают Королевский институт дипломированных оценщиков (RICS) и Совет ипотечных кредиторов.

Землевладение в Великобритании можно разделить на три основных типа:

Частная собственность, принадлежащая физическим и другим юридическим лицам. Государство гарантирует право на собственность (в соответствии с Первым протоколом Европейской конвенции о правах человека), но такие права могут быть лишены путем принудительной покупки и ограничены установленной законом системой планирования. В

течение последнего десятилетия потенциал гарантированного частного землевладения для сокращения глобальной бедности пропагандировался, в частности, Де Сото, а также международными учреждениями в рамках Глобальной кампании ООН: Хабитат по гарантированному землевладению, Глобальной сети земельных инструментов и Комиссии по расширению юридических прав и возможностей бедных.

Государственные земли, контролируемые государственными органами, которые могут быть центральными, региональными или местными органами власти или частично государственными органами.

Ряд прав на землю, которые могут быть условно отнесены к категории коммунальных или так называемого “третьего сектора”.

Землевладение также юридически различается как право собственности на землю или право аренды. Закон о собственности 1922-1925 преобразовал феодальное землевладение в более простую систему, создав плату за простое абсолютное владение (фригольд) и абсолютный срок аренды, арендный процент на определенный период времени.

Основным источником данных о собственности на землю в Соединенном Королевстве является официальный реестр прав собственности, который ведется соответственно Земельным реестром (Англия и Уэльс), Реестрами Шотландии и земельными реестрами Северной Ирландии. Ни в одном из них нет географически полных данных о землевладении (хотя они преследуют эту цель), поскольку вся земля еще не зарегистрирована, и они также не публикуют агрегированные данные, например, о типах собственности и средних размерах земельных участков. Таким образом, мы не знаем точного распределения собственности между тремя основными типами владения. Хотя Земельный реестр (Англия и Уэльс) открыт для общественного контроля с 1990 года, он позволяет запрашивать информацию об отдельных земельных участках за плату за запрос, что делает поиск в реестре дорогостоящим из-за часто ограниченной информации, в то

время как записи местных органов власти, например, реестр планирования, должны просматриваться отдельно.

Земельный реестр (Англия и Уэльс) имеет крупнейшую в мире базу данных онлайн-транзакций, и в 2008 году было зарегистрировано 4,5 миллиона транзакций, включая платежи по долгам и ипотеке, обеспеченные имуществом, и 11 миллионов запросов. В 2008 году компания заявила, что зарегистрировала 21,6 миллиона прав собственности, что составляет около 64 процентов от общей площади земель Англии и Уэльса. По оценкам, еще предстоит зарегистрировать миллион прав собственности, в основном крупных частных владений, и, учитывая обязательные юридические "триггеры" для первой регистрации, введенные Законом о регистрации земли 2002 года, ожидается, что регистрация будет завершена в течение 10 лет.

Можно выделить следующие тенденции в землевладении Великобритании за последнее столетие: рост домовладения, сохранение (главным образом в сельской местности) концентрированной наследственной собственности на землю, снижение арендного владения, расширение (а затем сокращение) государственной собственности на землю и рост правовых форм собственности на землю. коммунальная собственность.

Самым большим изменением в землевладении Великобритании в 20 веке стал рост домовладения, в основном отдельных домов на небольших земельных участках площадью менее 0,1 га. Самой многочисленной категорией зарегистрированных землевладельцев являются частные домовладельцы, на долю которых приходится, возможно, две трети зарегистрированных прав собственности на землю (хотя статистика осложняется многоэтажными домовладениями, сдачей в аренду и другими факторами). Владельцы-арендаторы увеличили свою долю в жилищном фонде в Англии и Уэльсе с 10 процентов в 1914 году до 71 процента в 2000 году. В 1970-х годах советы контролировали треть жилищного фонда, но законодательство правительства Тэтчер о праве покупки привело к тому, что

в 1980-94 годах 1,6 миллиона домов перешли из муниципальной собственности в домовладение.

В течение 20-го века общий жилой фонд вырос примерно в три раза, с 7 миллионов до 20 миллионов. За 20 лет между двумя мировыми войнами было построено четыре миллиона домов, из них 2,9 миллиона частных. Этот рост сопровождался снижением среднего размера домохозяйства с 4,6 человека на домохозяйство в 1901 году до 2,4 столетие спустя (Англия и Уэльс). Это сокращение отражает уменьшение размера семьи, сокращение активного периода деторождения, а также сокращение числа несемейных членов домохозяйства, таких как постоянная домашняя прислуга и жильцы.

Этот рост жилищного фонда сопровождался тенденцией к строительству небольших домов. Средняя площадь нового жилья в Англии и Уэльсе в настоящее время является самой низкой в Европе и составляет 76 кв. м (по сравнению с 92 в Японии и 115 в Нидерландах, странах с более высоким демографическим давлением). Для всех жилых помещений (новых и существующих) этот показатель составил 85 кв. м по сравнению с 98 в Нидерландах. Британские дома вмещают больше комнат в одно и то же пространство, и старое жилье выживает, потому что оно более и более адаптируемо. Плотность нового жилья также растет и в 2007 году составляла 44 дома на гектар, по сравнению с идеалом планировщиков гарден-сити столетием ранее "двенадцать на акр", что равно 30 на гектар. Доля квартир, мезонетов и апартаментов в жилищном фонде Англии растет (в Уэльсе она ниже); в настоящее время она составляет около пятой части, по сравнению с 7 процентами в 1964 году, когда они в основном принадлежали муниципалитетам (статистика DCLG).

На протяжении 19-го и 20-го веков земельный вопрос (в основном феодальное землевладение и концентрация земельных богатств) был главной политической проблемой, способствовавшей провалу либеральных выборов 1906 года. Когда в 1873 году было проведено всестороннее обследование землевладения, было обнаружено, что 7000 человек владеют примерно 80

процентами территории Великобритании. Однако после Первой мировой войны вопрос о земле стал забытым, после роста домовладения, распада многих крупных поместий, предоставления государством жилья и мелких владений, а также реформ земельного законодательства 1922-1925 годов.

В начале 21-го века, несмотря на рост домовладения, земельные богатства по-прежнему сосредоточены в относительно небольшом количестве. По оценкам, 200 000 человек (в основном монархия, аристократия и дворянство) владеют примерно двумя третями земли, а Нортон-Тейлор подсчитал, что около 1700 человек владели третью всей земли.

В настоящее время существует небольшое политическое давление с целью изменения структуры землевладения, но эта тенденция может измениться. Происходит сокращение доступных земель для застройки, включая присутствие крупных частных владельцев, необходимость защиты сельской местности и мест обитания, а также управление риском наводнений. Конфликты по поводу распределения землепользования усиливаются, и система планирования изо всех сил пытается выступить посредником в этих спорах. Будущее демографическое давление и усиливающееся воздействие изменения климата могут потребовать принятия решительных мер, таких как усиление государственного вмешательства для контроля и управления этим дефицитным и истощающимся основным ресурсом — землей. Такое вмешательство может быть необходимым условием для успешного управления и обеспечения других основных социальных потребностей: жилья, продовольствия, энергии, воды, отходов, экосистем, транспорта и коммунальных услуг.

«Международный банк реконструкции и развития (МБРР) и Международная ассоциация развития (МАР) уже более четырех десятилетий поддерживают страны-члены в осуществлении государственных инвестиций для укрепления политики и систем управления земельными ресурсами. Первые программы, запущенные в конце 1960-х годов, были

сосредоточены на демаркации земель и оформлении прав на землю в определенных географических районах, как правило, в рамках программ развития сельскохозяйственных поселений и сельских районов. В девяти северо-восточных штатах Бразилии, МБРР профинансировал демаркацию и оформление прав собственности на более чем полмиллиона гектаров в рамках нескольких проектов развития сельских районов. В середине 1980-х внимание начало переключаться с защиты прав в конкретных областях на модернизацию систем управления земельными ресурсами на национальном уровне. Одной из первых – а также одной из самых амбициозных – инициатив в этом секторе была программа оформления прав на землю в Таиланде. Начиная с середины 1990-х годов Всемирный банк резко увеличил свою помощь, чтобы помочь 19 странам Восточной Европы и бывшего Советского Союза, а также нескольким странам Юго-Восточной Азии перейти от системы плановой экономики, при которой земля и недвижимость принадлежали государству, к рыночной экономической системе, основанная на частной собственности. В других странах Всемирный банк продолжал поддерживать модернизацию систем управления земельными ресурсами на национальном уровне и оказывать целевую помощь по конкретным вопросам (дикие поселения, земли коренных народов, прибрежные морские районы и другие экологически уязвимые районы страны или мира)» [25].

Всемирный банк поддерживает и рекомендует государственную политику, направленную на внедрение систематических кадастровых программ и программ оформления прав собственности, учитывающих все формы землевладения: государственное и частное; формальные и обычные, в том числе те, которые применяются к скотоводам или другим группам с формальными правами. В то же время к соблюдению традиционных и традиционных прав на землю необходимо подходить динамично, сосредоточивая внимание на недостатках (например, доступе женщин к

земле) и пытаюсь найти баланс между тем, что следует сохранить, и тем, что следует изменить.

Это также способствует обмену передовым опытом между странами и регионами. В дополнение к своей конкретной поддержке на уровне проектов Всемирный банк продолжает использовать свой технический опыт для работы с правительствами в целях укрепления их институтов и оценки общей основы земельной политики. Например, Всемирный банк и его партнеры разработали «Систему анализа управления земельными ресурсами» (а), которая используется для оценки состояния управления земельными ресурсами на страновом уровне посредством совместного процесса, опирающегося на местный опыт и существующие данные, а не на мнение третьи лица; оценки завершены или проводятся в 32 странах (включая 20 стран Африки).

В Российской системе зарегистрированных прав собственности на землю граница занятия превалирует над юридической границей, подтвержденной в реестре несмотря на то, что, схемы зарегистрированных прав собственности призваны придать неопровержимость записям в реестре. В качестве альтернативы, имущество зарегистрированного владельца не имеет первостепенного значения, если какая-либо часть участка владельца была занята неправомерно. Следовательно, у оккупанта есть интерес к земле собственника, который не раскрывается в реестре.

Проверка реестра и опора на результаты проверки недостаточны для установления полного правового статуса конкретного земельного участка. Инспекция с последующим использованием реестра является основной функцией схемы зарегистрированных правовых титулов. В качестве альтернативы, если незаконное владение частью участка неэффективно для передачи права собственности на зарегистрированную землю, техническая юридическая граница преобладает над оккупационной границей несмотря на то, что, она не является границей, принятой вовлеченными сторонами в качестве руководящей. Обе альтернативы

представляют собой проблему для упорядоченного поведения земельного рынка. Там, где преобладают занятия, благоразумный участник рынка принимает меры предосторожности, помимо проверки реестра. Там, где правовая граница преобладает, участник ищет подтверждение того, что профессиональные и юридические границы совпадают. Другая альтернатива, используемая в юрисдикции с зарегистрированными правами собственности, дает суду право передавать небольшие участки соседнему землевладельцу, где здание или подобное улучшение возведено так, что оно нарушает соседний холдинг.

Эта альтернатива была включена в область исследования по мере ее развития. Целью этого исследования была формулировка наилучшего решения, подходящего для зарегистрированной земельной системы, с особым упором на единообразное решение, подходящее для принятия в нашей стране. Результаты показывают, что противоправное владение само по себе не должно преобладать над целью реестра, которая заключается в полном раскрытии прав собственности на земельные участки. Был сделан вывод о том, что необходимым шагом в приобретении права собственности на землю путем противоправного владения является регистрация приобретенного права собственности. Принимая во внимание, что нынешние способы решения проблемы границ являются адекватными, делается вывод, что наилучший способ, это законное посягательство, поскольку он лучше всего служит нескольким конкурирующим интересам.

Принятие предложенного решения потребует изменений и компромиссов; это необходимо для принятия единой схемы по всей РФ. Предлагаемое решение имеет дополнительные преимущества, заключающиеся в устранении нелогичности некоторых существующих систем, устранении поощрения незарегистрированного рынка земли и содействии точному государственному земельному реестру. Делается вывод, что наилучший способ, это законное вторжение, потому что он лучше всего служит нескольким конкурирующим интересам.

Отдельной строкой стоит выделить наследственные споры. Низкая правовая грамотность населения, толкая некоторых наследодателей завещать дом одному наследнику, а участок другому, забывая о принципе единства.

Согласно статье 1 Земельного кодекса РФ одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости. Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу (часть 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ) [13].

Судебная практика насчитывает многократные нарушения данной статьи и повышает нагрузку на суды. Решением подобной ситуации может стать нахождение компромисса между наследниками, а также возможное обращение к процедуре медиации.

2.3 Прекращение права частной собственности на земельные участки

Прекращение права частной собственности на земельный участок - это совокупность юридических и фактических действий, а также событий, совершаемых собственником или органом публичной власти, с которыми законодательство связывает утрату права собственности лица на земельный участок, в результате чего данное право либо перестает существовать вообще, либо возникает у другого субъекта земельных правоотношений. Существует несколько классификаций прекращения права частной собственности. Согласно наиболее распространенной из них право собственности прекращается, во-первых, добровольно и по воле собственника, во-вторых, по объективным причинам, независимо от воли собственника, и, в-третьих, принудительно, т.е. против его воли.

Добровольное прекращение права собственности происходит в результате следующих действий: добровольного отказа от права

собственности (ст. 53 ЗК РФ); отчуждения участка в результате совершения сделки (купли-продажи, дарения, мены); добровольной ликвидации юридического лица (п. 2 ст. 61 ГК РФ) [5].

Утрата права собственности по объективным причинам, не зависящим от воли собственника участка, происходит, например, в случае смерти собственника либо «юридической гибели» земельного участка. Последнее означает, что земельный участок прекращает свое юридическое существование (целевое назначение, кадастровый номер и т.д.), но может его продолжить уже в новом качестве. Подобные ситуации можно часто наблюдать на практике. Наглядным примером этому может служить размыв рекой Волга крупнейшего в Европе острова Сарпинский в результате изменения русла реки. В итоге за последние пять лет вода «съела» 62 м суши, похоронив под водой садоводческий кооператив и часть домов хутора Волгострой¹. В результате ряд земельных участков «самостоятельно» поменяли собственника и категорию земель (с земель населенных пунктов в земли водного фонда), что повлекло и прекращение права собственности на них граждан и их объединений.

Принудительное прекращение права частной собственности на землю включает четыре группы оснований:

- действия органов публичной власти, направленные на прекращение прав на землю добросовестного собственника земельного участка. Типичными примерами являются изъятие земельного участка за выкуп для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ) и реквизиция (ст. 51 ЗК РФ);
- действия органов публичной власти, направленные на принудительное прекращение права собственности на земельный участок лиц, совершивших неправомерные действия - земельные правонарушения. В числе таких случаев можно назвать изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его назначением (ст. 284 ГК РФ или ст. 6 Закона об обороте земель),

изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ), конфискацию (ст. 50 ЗК РФ). Так, ст. 284 и 285 ГК РФ предусматривают ряд оснований для изъятия земельного участка у собственника, например, если участок предназначен для жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет (если более длительный срок не установлен законом) либо если его использование приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

- действия органов публичной власти, направленные на принудительное прекращение права собственности лица, которому данный участок не может принадлежать в силу закона. Примеров таких ситуаций можно привести много. Например, иностранному гражданину переходит по наследству земельный участок в приграничной полосе либо в силу ст. 5 Закона об обороте земель возникает обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве собственности;
- обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ). Например, по договору ипотеки могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федеральных законов не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если

договором не предусмотрено иное. Особое место в данной подгруппе занимает принудительное прекращение прав на земельный участок в связи с банкротством. Так, согласно ст. 222 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при продаже имущества крестьянского (фермерского) хозяйства арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - крестьянского (фермерского) хозяйства путем проведения торгов. Преимущественное право его приобретения имеют лица, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции и владеющие земельными участками, непосредственно прилегающими к принадлежащему крестьянскому (фермерскому) хозяйству земельному участку. Аналогичные правила применяются и при банкротстве сельскохозяйственных организаций (п. 2 ст. 179) [28].

Рассмотрев общую конструкцию оснований прекращения права частной собственности на земельные участки, исследуем некоторые из них более подробно.

Изъятие земельного участка за выкуп для государственных или муниципальных нужд это действия органов государственной власти или органов местного самоуправления, направленные на принудительное прекращение в судебном порядке и на возмездной основе права собственности на земельные участки граждан и юридических лиц, не вызванное совершением последними противоправных деяний, обусловленное необходимостью удовлетворения публичных интересов. Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд можно рассматривать как функцию государственного и муниципального управления земельным фондом; в качестве основания прекращения прав на земельный участок и как институт земельного права.

Правовой базой выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются Конституция РФ, ГК РФ и ЗК РФ. Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Однако ЗК РФ и ГК РФ регламентируют процедуру изъятия земельных участков не только для государственных, но и для муниципальных нужд. Следовательно, при буквальном толковании норм ст. 35 выявляется противоречие Конституции РФ соответствующих норм ЗК РФ и ГК РФ, а также отсутствие необходимости предварительного и равноценного возмещения при изъятии земельных участков у собственников для муниципальных нужд.

Между тем установленная законодательством необходимость предварительного и равноценного возмещения собственнику стоимости изымаемого имущества соответствует положениям международных договоров, а также практике наших судов.

Вступление в силу ЗК РФ положило начало новому этапу развития правового института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Так, ЗК РФ сформулировал перечень исключительных случаев, являющихся основаниями для изъятия земельных участков (п. 1 ст. 49 ЗК РФ). Указанная статья называет в качестве таковых: во-первых, выполнение международных обязательств Российской Федерации; во-вторых, размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного их размещения: объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения; объектов использования атомной энергии; объектов обороны и безопасности; объектов федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; объектов, обеспечивающих космическую деятельность; объектов,

обеспечивающих статус и защиту Государственной границы РФ; линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий; объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения. Указанный перечень не носит исчерпывающего характера и не исключает «иных случаев», установленных федеральными законами.

Например, п. 7 ст. 23 ЗК РФ предусматривает право собственника земельного участка, обремененного публичным земельным сервитутом, требовать изъятия земельного участка с возмещением убытков у органа государственной власти (местного самоуправления) в случае, если установление публичного сервитута привело к невозможности использования данного участка. В качестве «иного федерального закона» можно назвать и Закон об особо охраняемых природных территориях. Согласно п. 4 ст. 26 данного Закона объявление природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

Немаловажно и то, что законами субъектов РФ могут устанавливаться дополнительно перечни случаев изъятия, в том числе выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов РФ или органов местного самоуправления (ч. 1 ст. 49 ЗК РФ), т.е. у лиц - не собственников земельных участков. На собственников земельных участков данную процедуру субъекты РФ распространить не могут.

Непосредственно порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд предусмотрен ст. 55 ЗК РФ. Из анализа данной статьи и гражданского законодательства, к которому она отсылает, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, в ранее действующей редакции ст. 279 ГК РФ предусматривалась возможность изъятия не всего, а части земельного

участка (хотя на практике это было несколько затруднительно). После признания п. 5 данной статьи утратившим силу стало очевидным, что изъять часть земельного участка невозможно.

Во-вторых, в случае несогласия собственника с решением об изъятии у него участка иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления о его предстоящем изъятии (ст. 282 ГК РФ).

В-третьих, согласно ст. 239 ГК РФ в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответствующими нормами гл. 17 ГК РФ. Требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество. Таким образом, изъятие земельного участка, на котором нет объектов недвижимости, не влечет в соответствии с ГК РФ обязанности органа публичной власти доказать, что удовлетворение определенных публичных нужд невозможно иначе, как посредством изъятия за выкуп земельного участка.

Следует иметь в виду, что законодатель четко различает две процедуры принудительного изъятия за выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Во-первых, собственник земельного участка, надлежащим образом предупрежденный о предстоящем его выкупе, добровольно соглашается с предложенной ценой (ст. 281 ГК РФ). В этом случае заключается договор между собственником земельного участка и

уполномоченным органом публичной власти. Специфической особенностью такого договора будет сложный фактический состав, повлекший возникновение данного правоотношения, а также способ определения цены в ходе переговоров гражданина (юридического лица) и органа публичной власти, что является подтверждением наличия частноправовых элементов в данной публичной процедуре.

Во-вторых, если собственник не согласен с предстоящим изъятием участка, выкупной ценой или иными условиями выкупа, орган публичной власти предъявляет иск о выкупе в суд (ст. 282 ГК РФ). При этом в научной юридической литературе остается дискуссионным вопрос о том, является такой иск в суд формой понуждения к заключению договора о выкупе земельного участка в соответствии со ст. 421 ГК РФ либо же это иск о принудительном изъятии имущества как специальное основание прекращения права собственности, предусмотренное подп. 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ с компенсацией собственнику убытков. По мнению А. Уварова, поскольку на собственника земельного участка законодательством не возлагается обязанность заключить договор о выкупе земельного участка, понуждения к заключению договора в судебном порядке быть не может¹.

По мнению других авторов, разделяемому и нами, в данном случае как раз и происходит понуждение гражданина (юридического лица) к вступлению в договорные отношения (ст. 445 ГК РФ), что имеет ряд иных гражданско-правовых аналогов (публичный договор и т.д.). Поскольку размер выкупной цены указывается в решении суда, в данном случае можно говорить о доминировании в данной процедуре императивного, публично-правового механизма.

Наибольший интерес представляет именно первый вариант выкупа, являющийся отдельной разновидностью договора купли-продажи земельного участка. Несмотря на то что такому выкупу предшествует принятие административного акта – решения об изъятии участка либо судебного решения, данные юридические акты сосуществуют с юридическим фактом

выкупа земельного участка и их не следует смешивать. Как отмечалось рядом авторов, «выкуп земельного участка - это действия продавца (частного собственника земельного участка) и покупателя, направленные на отчуждение прежним собственником участка, приобретение его новым собственником и уплату выкупной цены. Гражданско-правовая сущность этого факта, являющегося разновидностью сделки купли-продажи, приводит к тому, что даже когда участок при выкупе поступает в государственную или муниципальную собственность, его приобретатели выступают на равных началах с собственником, хотя, вынося решения об изъятии участка, они действовали в качестве публичных лиц. В случае же, если в результате выкупа возникает право собственности у другого частного лица, вообще не возникает сомнений в том, что выкуп является сделкой, а не административным актом».

В целом поддерживая эту позицию, нельзя согласиться с последним утверждением авторов, ибо в соответствии со ст. 49 ЗК РФ изъятие земельного участка путем выкупа в целях последующего предоставления его частному лицу невозможно, ибо нарушает предусмотренные данной статьей основания и субъектный состав возникающих правоотношений, являющихся по своей юридической природе разновидностью национализации. Другое дело, что после изъятия земельного участка в государственную или муниципальную собственность не исключено его последующее предоставление на праве собственности или ином праве юридическим лицам, реализующим в своей деятельности публичный интерес.

Характерно, что в специально предусмотренных законом случаях собственник участка сам наделен правом требовать от органа публичной власти заключения договора купли-продажи (выкупа) принадлежащего ему земельного участка, обладая возможностью понуждения последнего к вступлению в договорные отношения. Речь в данном случае идет о п. 7 ст. 23 ЗК РФ, согласно которому в случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, его

собственник (землепользователь, землевладелец) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Следовательно, процедура выкупа земельного участка для публичных нужд является «обоюдоострым» инструментом для частных и публичных субъектов выкупных правоотношений, лишней раз подтверждая принцип участия на равных публично-правовых образований и частных лиц в отношениях, регулируемых нормами гражданского права.

Гарантии прав собственников земельных участков при их изъятии для государственных или муниципальных нужд сформулированы в ст. 63 ЗК РФ и иных федеральных законах и заключаются в следующем.

Во-первых, в подп. 1 п. 1 ст. 63 ЗК РФ в качестве гарантии прав на землю названа обязанность органов публичной власти предоставить по желанию лиц, у которых изымаются (в том числе выкупаются) земельные участки, равноценных участков.

Во-вторых, в случае если правообладатели земельных участков после получения уведомления об их предстоящем изъятии осуществили застройку такого участка либо иные мероприятия (например, мелиоративные), существенно повышающие стоимость земли, такие расходы не подлежат возмещению. Как следует из ст. 8 Закона об оценочной деятельности, проведение оценки земельных участков является обязательным при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд. Следовательно, стоимость участка и расположенных на нем объектов капитального строительства (равно как и оценка «существенного повышения» стоимости) будет определяться в указанном данным Законом порядке. Это ограничение правообладателей земельных участков по их

застройке является разновидностью резервирования участков для публичных нужд.

Предусмотренные ст. 63 ЗК РФ гарантии корреспондируют другим статьям ЗК РФ. Например, в силу п. 4 ст. 31 ЗК РФ орган местного самоуправления обязан информировать правообладателей земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Согласно п. 8 ст. 31 ЗК РФ в случае осуществления собственником, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на нем или его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд правообладатели земельных участков несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

Особая правовая процедура предусмотрена применительно к изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд в границах городов Сочи и Владивосток. Это означает, что при проведении рыночной оценки изымаемого участка право постоянного (бессрочного) пользования юридического лица подлежит рыночной оценке как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на срок 49 лет; право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения граждан оценивается как право собственности (п. 23 ст. 6

Федерального закона от 08.05.2009 № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 29 ст. 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Взамен изымаемых земельных участков бывшим землепользователям и землевладельцам предоставляются земельные участки на праве собственности без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов.

Таким образом, прекращение прав собственности на земельные участки, несет в себе огромное количество споров и правовых последствий для всех сторон.

Выводы по второй главе

В данной главе нами были проанализированы спорные моменты в правоприменительной практике и их сравнительно-правовой анализ с зарубежными примерами. Стоит отметить, что споры, основанные на конфликтах собственников соседних земельных участков имеют место быть и в зарубежных странах. Изученная информация помогла систематизировать теоретические и практические аспекты, и сформулировать предложения, которые помогут в избежание спорных ситуаций в правоприменительной практике. Так же, нами были предложены законодательные инициативы, касательно диспозиции нормы статьи 305 ГК РФ.

Заключение

Проведенный анализ права собственности на землю в РФ позволил сделать следующие выводы, рекомендации и предложения. Право собственности является наиболее полным, по содержанию правом на имущество, по своей правовой природе это одно из основных вещных прав. На основании ГК РФ владельцу принадлежит право владения, пользования и распоряжения собственным имуществом. Отношения владения, пользования и распоряжения земельным участком, составляющие содержание права собственности на землю, урегулированы и земельным, и гражданским законодательством.

Также понятие права собственности, которое дано ГК РФ, составляет основу всех отношений собственности в РФ. Земельное законодательство, воспринимая институт права собственности, не может исключить какое-то из положений, составляющих права собственника, поскольку изменять содержание общеправового института отдельная отрасль земельного права - не должна.

Согласно ст. 25 Земельного Кодекса РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Нами были сделаны выводы, что проверка реестра и опора на результаты осмотра выписок и кадастровых карт недостаточны для установления полного правового статуса конкретного земельного участка. Инспекция с последующим использованием реестра является основной функцией схемы зарегистрированных правовых титулов. В качестве альтернативы, если незаконное владение частью участка неэффективно для передачи права собственности на зарегистрированную землю, техническая юридическая граница преобладает над оккупационной границей несмотря на то, что, она

не является границей, принятой вовлеченными сторонами в качестве руководящей. Обе альтернативы представляют собой проблему для упорядоченного поведения земельного рынка. Там, где преобладают занятия, благоразумный участник рынка принимает меры предосторожности, помимо проверки реестра. Там, где правовая граница преобладает, участник ищет подтверждение того, что профессиональные и юридические границы совпадают. Другая альтернатива, используемая в некоторых юрисдикциях с зарегистрированными правами собственности, дает суду право передавать небольшие участки соседнему землевладельцу, где здание или подобное улучшение возведено так, что оно не нарушает соседний холдинг.

Эта альтернатива была включена в область исследования по мере ее развития. Одной из целей этого исследования была формулировка наилучшего решения, подходящего для зарегистрированной земельной системы, с особым упором на единообразное решение, подходящее для принятия в нашей юрисдикции. Результаты показывают, что противоправное владение само по себе не должно преобладать над целью реестра, которая заключается в полном раскрытии прав собственности на земельные участки. Был сделан вывод о том, что необходимым шагом в приобретении права собственности на землю путем противоправного владения является кристально-чистая регистрация приобретенного права собственности. Принимая во внимание, что нынешние способы решения проблемы границ являются адекватными, делается вывод, что наилучший способ, это законное посягательство, поскольку он лучше всего служит нескольким конкурирующим интересам.

Представляется необходимым редуцировать диспозицию нормы статьи 305 ГК РФ. Напомню, что данная норма предоставляет вещные способы защиты (виндикационный и негаторный иски) лицам, владеющим вещью не только на вещном титуле, но и на обязательственном. Такое законодательное решение является непоследовательным в свете того, что закон неоднократно проводит различие между вещными и обязательственными правами.

Наделение лиц, получивших владение по договору, вещным иском нарушает систематику и логику Гражданского законодательства

Список используемой литературы и используемых источников

1. Беляева З.С., Землякова Г.Л., Устюкова В.В. и др. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: Сб. статей / Отв. ред. И.А. Иконицкая. М.: Wolters Kluwer, 2009. 132 с.
2. Веденин Н.Н. Аграрное право: Учебник. М., 2000. 483 с.
3. Ведышева Н.О. Право граждан на земельную долю: Дис.... канд. юрид. наук. 273 с.
4. Волков Г.А. О проекте Федерального закона «Об упорядочении отношений собственности, возникших при приватизации земель сельскохозяйственного назначения» // Экологическое право. 2007. №1. С. 12 – 18
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. №32. ст. 3301
6. Грачкова Ю.Л. Судебные споры о праве собственности на доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения // Актуальные проблемы права. 2012. №2. С. 172-175
7. Дело №2-64/07 // Архив Ломоносовского районного суда г. Архангельска за 2007 г.
8. Дело №2-313/08 // Архив Волжского районного суда г. Саратова за 2008 г.
9. Дело №2-854/08 // Архив Волжского районного суда г. Саратова за 2008 г.
10. Дело № А32-12463/2011 // Архив Арбитражного суда Краснодарского края за 2011 г.
11. Духно Н.А., Чубуков Г.В. Земельный правопорядок и ответственность / Н.А. Духно, Г.В. Чубуковы. - М., 2016. С. 50-53

12. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для высших юридических заведений / Б.В. Ерофеев. - М.: ООО «Профобразование», 2015. 582 с.
13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. №44, ст. 4147
14. Закон Ленинградской области от 14.10.2008 №105-оз (ред. от 27.07.2015) «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» (принят ЗС ЛО 24.09.2008) // Вестник Правительства Ленинградской области. №63. 14.11.2008
15. Закон Саратовской области от 21 мая 2004 г. №23-ЗСО «О земле» // Саратов – столица Поволжья. 2004. №99 (1050).
16. Казанцев В. Виды прав граждан на землю по российскому законодательству / В. Казанцев // Гражданин и право. 2012. №8. С. 10-13
17. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. № 144. 04.07.2020
18. Краснова И.О. Земельное право. Элементарный курс. 2-е изд., перераб. и доп. / И.О. Краснова. – М.: Юристъ, 2013. 272 с.
19. Мельников Н.Н. Внесение земельных долей в уставный капитал. Проблемы теории и практики // Хозяйство и право. 2005. № 4. С. 82 – 88
20. Мельников Н.Н. Оборот земель сельскохозяйственного назначения. Комментарий судебной практики. Орел: Издательский дом «Орлик», 2005. 611 с.
21. Нарышева Н.Г. Проблемы защиты права общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2007. №1. С. 21-24
22. Определение ВАС РФ от 31.03.2008 №1857/08 по делу N А60-5157/2007 «В передаче дела по иску о признании незаконным отказа в

государственной регистрации права для пересмотра в порядке надзора отказано, так как заявителем представлен на регистрацию прав на земельный участок кадастровый план, составленный не на основании материалов межевания, и, следовательно, не содержащий необходимые сведения, позволяющие индивидуализировать земельный участок и точно определить его как объект права» // СПС Консультант Плюс

23. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 №765 (ред. от 26.03.2015) «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» (Зарегистрировано в Минюсте России 10.07.2014 №33054) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, №46, 17.11.2014

24. Приказ Минэкономразвития России от 25.08.2014 №504 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 12.11.2014 №34670) // Российская газета, №290, 19.12.2014

25. Постановление Мэра города Саратова от 14 марта 2002 г. №232 «О реорганизации Управления землепользования администрации города при

Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города» // Документ опубликован не был

26. Письмо Минэкономразвития РФ от 27.03.2009 №4448-ИМ/Д23 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков» // Кадастровый вестник, №2, 2009

27. Постановление главы администрации г. Саратова от 30 октября 2008 г. №1340 «О Временном порядке изготовления, согласования и утверждения схем расположения земельных участков на территории города Саратова» // Саратовская панорама. Спецвыпуск. 11.11.2008. №123

28. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.10.1996 №17-П «По делу о проверке конституционности части первой статьи 2 Федерального закона от 7 марта 1996 года «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «Об акцизах» // Собрание законодательства РФ, 04.11.1996, №45, ст. 5202;

29. Распоряжение Правительства РФ от 25.10.2005 №1789-р «О Концепции административной реформы в Российской Федерации в 2006-2010 годах» // Собрание законодательства РФ, 14.11.2005, №46, ст. 4720

30. Решетников В.И. Земельное право России: курс лекций / В.И. Решетников. – М.: Издательство «Щит-М», 2012. 297 с.

31. Садиков О.Н. Гражданское право: учебник. Т. I. / Под ред. О.Н. Садикова. Юридическая фирма «КОНТРАКТ», «ИНФРА-М», 2014. 493 с.

32. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право: Том 1, Учебник. Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: «ПРОСПЕКТ», 2013. 848 с.

33. Сухова Е.А. Упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков, садовых домов, гаражей и других бытовых построек. Комментарий к Федеральному закону от 30 июня 2006 г. №93-ФЗ. ГроссМедиа, 2007. 324 с.

34. Устюкова В.В. Общая собственность граждан на земельные участки сельскохозяйственного назначения: миф или реальность? // Экологическое право. 2007. №2. С. 19–24.

35. Федеральный закон РФ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. №30. ст. 3594

36. Федеральный закон РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. №44. ст. 4148.

37. Федеральный закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 06.10.2003. №40. ст. 3822

38. Федеральный закон РФ от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» // Собрание законодательства РФ. 14.07.2003. №28. ст. 2881

39. Федеральный закон РФ от 30.06.2006 №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Российская газета. №146. 07.07.2006.

40. Федеральный закон РФ от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. №31. ст. 4017

41. Чаркин С.А. О неосновательном обогащении при землепользовании // Российская юстиция. 2006. №12. С. 17-21

42. Чубаров В.А. Проблемы правового регулирования недвижимости: Дис. ... д-ра юрид. наук. 2018. 336 с.