

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Право собственности и другие вещные права на земельный участок»

Студент

А.Н. Комаров

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н. А.В. Сергеев

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

Тольятти 2022

Аннотация

Данное исследование написано на тему «Право собственности и другие вещные права на земельный участок».

Актуальность темы работы определяется тем, что право собственности, как исключительное право играет важную роль, как в жизни человека, так и в государстве. Право собственности на землю – это одно из главных правовых понятий и одна из основ экономико-юридических институтов в обществе. В обществе с государственно-правовой надстройкой экономические отношения собственности неизбежно получают юридическое закрепление, при этом право собственности рассматривается как центральная категория всего гражданского права. Это выражается в системе правовых норм, которые регулируют эти отношения и формируют институт прав собственности.

Объектом исследований в работе являются правоотношения собственности и иные права в отношении земельных участков.

Предмет исследования – законодательство РФ, которое определяет сущность и содержание права собственности на землю.

Цель исследования – раскрытие сущности и содержания современного правового режима права собственности на землю.

Структура работы сформулирована с учетом цели и задач исследования, предмета и объекта работы и представляет собой последовательное освещение гражданско-правовых аспектов прав в отношении земли.

Содержание

Введение.....	4
1 Общие положения о праве собственности на землю	6
1.1 Понятие и содержание права собственности на землю	6
1.2 Субъекты и объект права собственности на землю	8
1.3 Формы собственности на землю	12
2 Возникновение и прекращение права собственности на землю	6
2.1 Основания возникновения вещного права собственности на земельный участок	15
2.2 Основания прекращения права собственности на землю.....	25
2.3 Государственная регистрация вещного права собственности на земельный участок	33
3 Иные вещные права на землю.....	38
3.1 Право постоянного бессрочного пользования	39
3.2 Право пожизненного наследуемого владения	43
3.3 Сервитут.....	49
Заключение	55
Список используемой литературы и используемых источников.....	57

Введение

Актуальность темы работы определяется тем, что право собственности, как исключительное право играет важную роль, как в жизни человека, так и в государстве. Право собственности на землю – это одно из главных правовых понятий и одна из основ экономико-юридических институтов в обществе. В обществе с государственно-правовой надстройкой экономические отношения собственности неизбежно получают юридическое закрепление, при этом право собственности рассматривается как центральная категория всего гражданского права. Это выражается в системе правовых норм, которые регулируют эти отношения и формируют институт прав собственности.

Вопрос о праве собственности, его пределах, основаниях возникновения, прекращения и защиты – это один из главных вопросов, определяющих сущность всего гражданского законодательства.

Основным предметом земельно-правового регулирования является земля. Это очень специфический объект, поскольку он имеет не только определенную территорию и границы, но также правовой статус, назначение и ряд других характеристик. Право собственности на землю представляет особый интерес поскольку именно с ним связана способность правообладателей владеть ей и распоряжаться ей.

Земля может быть природным объектом или собственностью. Во втором случае оно становится объектом имущественного, гражданского права.

Право собственности на землю – это один из способов объединения правовых отношений с собственностью на землю, дающий владельцу возможность отказаться от него. Проще говоря, это абсолютная компетенция человека, позволяющая ему действовать на земле и защищенная от влияния окружающих.

Объектом исследований в работе являются правоотношения собственности и иные права в отношении земельных участков.

Предмет исследования – законодательство РФ, которое определяет сущность и содержание права собственности на землю.

Цель исследования – раскрытие сущности и содержания современного правового режима права собственности на землю.

Для достижения поставленной цели выделены следующие задачи:

- рассмотреть общие положения о праве собственности на землю;
- изучить возникновение и прекращение права собственности на землю;
- проанализировать иные вещные права на землю.

Как теоретическая основа для исследования послужили научные труды российских ученых по земельному праву, труды практикующих юристов по проблемам правовой охраны земельных отношений. К примеру, теоретическими источниками послужили работы: А.И. Бойцова, С.А. Боголюбова, Я.М. Брайнина, Е.С. Болтановой, Л.Д. Гаухмана, Гришанина, А.И. Долговой, А.Ю. Денисова, И.Э. Звечаровского, М.Л. Кауфмана, И.А. Иконицкой, М.И. Ковалева, С.Г. Келиной, В.М. Когана, А.И. Коробеева, Л.Л. Кругликова.

При написании работы использовались наиболее распространенные методы исследований: анализ и синтез законодательства, судебно-арбитражной практики, научной и учебной литературы, исторический подход, сравнительно-правовое исследование, структурное изложение материала, применение формально-юридического метода и пр.

Структура работы сформулирована с учетом цели и задач исследования, предмета и объекта работы и представляет собой последовательное освещение гражданско-правовых аспектов прав в отношении земли.

1 Общие положения о праве собственности на землю

1.1 Понятие и содержание права собственности на землю

На протяжении многовековой истории России земля активно использовалась для реализации политических целей. Территории, на которых находилось целые гектары плодородной земли, могли стать причиной конфликтов, владельцы таких территорий ставили земельные участки превыше человеческих прав и свобод, ради получения плодов и ряда других природных ресурсов. Следствием подобных действий становилось возникновение различных проблем как в социальной, экономической, так и правовой среде.

Под правом на частную землю принято понимать право владения, пользования и распоряжения земельным участком, которые предоставляются собственникам на основании закона» [33, с. 23].

Право собственности имеет определенные характеристики:

- является абсолютным;
- формирует прямую связь между правообладателем и вещью;
- может возникнуть только в отношении отдельного имущества, например, земельного участка;
- должно быть определено законодательством Российской Федерации.

Право собственности на недвижимость – это все права, которые вместе или по отдельности позволяют правообладателю владеть, пользоваться и продавать недвижимость по своему усмотрению. На основании этих трех прав устанавливаются правовые отношения между владельцами, пользователями и третьими лицами. Собственность охватывает весь спектр распоряжений, включая право владения, использования и контроля распределения.

Право собственности подлежит государственной регистрации в

Росреестре, фиксируется в ЕГРН и подтверждается соответствующим свидетельством или выпиской из ЕГРН.

Собственниками могут быть как физические или юридические лица, так и государство. Если земля не является собственностью частных лиц или муниципалитета, она принадлежит государству.

Право собственности на землю означает физическое владение собственностью, то есть землей. Реализация этой власти осуществляется путем ограничения доступа к земле не собственников, то есть тех, кто не имеет права на эту землю.

Право пользования землей позволяет эксплуатировать ее полезные свойства и качества.

Право распоряжаться землей выражается в праве собственника продавать, закладывать землю, передавать ее в дар, обменивать, наследовать, сдавать в аренду частично или полностью, передавать другому лицу в свободное пользование, вносить вклад в уставный капитал организации. Например, в праве определять законную судьбу земли, как вещи.

Стоит также отметить, что право пользования земельным участком распространяется, не только в пределах площади поверхности участка, но также и на полезные ископаемые, которые находятся под землей или на подземные воды, в случае их присутствия на территории земельного участка собственника.

«Все земельные участки разделены на несколько определенных категорий. Пользоваться ими собственник должен в соответствии с целевым назначением находящейся в его собственности земли. Правовое регулирование частной собственности на землю осуществляется на основании норм гражданского и земельного законодательства.

Земельный участок может быть, как в индивидуальной частной собственности (то есть принадлежать одному лицу), так и совместно» [31, с. 90].

Права, предоставленные собственнику земельного участка, закреплены

Гражданским кодексом Российской Федерации:

- отчуждать имущество;
- при сохранении права собственности передать право пользования другому лицу;
- передать землю в залог.

Этот перечень полномочий является открытым, то есть права владельца земельного участка не ограничиваются только перечисленными тремя. Он также может «распоряжаться имуществом другим способом».

Поскольку земля является частью природы, закон налагает на владельца обязанность распоряжаться ею таким образом, чтобы не наносить вред окружающей среде.

Специфика земли как объекта собственности накладывает ограничения на круг людей, которые могут быть собственниками, и землю, которая может быть передана в частную собственность. Например, иностранцы не могут быть владельцами земли, расположенной в приграничной зоне. Не могут быть переданы в частную собственность земли заповедников и других особо охраняемых государством территорий.

1.2 Субъекты и объект права собственности на землю

«В науке предлагают следующее определение «земельного участка» — это часть поверхности земли, характеризующаяся наличием площади, границ, кадастрового номера и целевого назначения, параметры и виды разрешенного использования которой, включая все то, что находится над и под её поверхностью, определяется правилами землепользования и застройки и (или) иными нормативно-правовыми актами» [1, с. 71].

«В настоящее время правовой основой, закрепляющей понятие земельного участка и иных, связанных с ним категорий являются: Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, региональное законодательство и нормативно-правовые акты местного

самоуправления.

Согласно статье шестой Земельного кодекса РФ, объектами земельных правоотношений являются: земля, земельные участки, а также их части. Но в Земельном кодексе РФ не дается определение «земли», а только указаны те представления, которые складываются о данном понятии, как о «природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю» [18, с. 32].

«Проанализировав нормы Земельного кодекса РФ, можно согласиться с точкой зрения А.С. Галиева о том, что понятие «земля» в нем употребляется в следующих значениях: во-первых, как совокупность земельных участков; во-вторых, как синоним земельного участка.

Данное заключение можно выявить из классификаций, которые дает статья седьмая Земельного кодекса РФ: земли населенных пунктов, земли лесного фонда - то есть, речь идет об определенных участках земли, которые принято считать таковыми. Отсюда следует, что у них есть свои границы» [17, с. 45].

«Статья восьмая Земельного кодекса РФ выделяет следующие категории земель: находящиеся в федеральной собственности, муниципальной, частной собственности и собственности субъектов Российской Федерации. Безусловно, например, что в федеральной собственности могут находиться как земли населенных пунктов, земли водного и лесного фондов, так и земли запаса или особо охраняемых территорий и объектов. Однако всех их объединяет один термин - «земли» [9].

«В результате изучения был получен материал, анализ которого позволил заключить, что, в первом случае понятие совокупность. Право

собственности устанавливается как относительно конкретных земельных участков, так и их совокупности. Проанализировав главу третью Земельного кодекса РФ с названием «Собственность на землю», можно понять, что в частной собственности физических и юридических лиц могут находиться только земельные участки, а государственная, муниципальная и собственность субъектов РФ включает в себя совокупность земельных участков.

В данной главе прослеживается отождествление земли и земельного участка в следующих аспектах: в названиях статей употребляется термин «земля», однако в самом тексте статей - термин «земельный участок». Обратимся, например, к статье восемнадцатой Земельного кодекса РФ, которая называется «Собственность на землю субъектов Российской Федерации», но по тексту статьи нам перечисляется перечень тех земельных участков, которые находятся в их собственности, и т.д.» [28, с. 145].

Таким образом, в Конституции РФ, Гражданском кодексе РФ, Земельном кодексе РФ и многих федеральных законах понятия «земля» и «земельный участок» нередко употребляются как синонимы.

Но, так как земля - природный объект и природный ресурс, то она не может являться ни объектом земельных отношений, ни отношений собственности, ни каких-либо еще, потому что объектом земельных отношений всегда является какая-либо юридическая категория, отражающая наиболее характерные и юридически значимые признаки соответствующего природного объекта.

Поэтому, из всего вышесказанного, можно сделать вывод, что объектом земельных правоотношений является индивидуализированная часть земли, т.е. конкретный земельный участок.

Определение земельного участка как объекта правоотношений имеет важное значение, так как ряд земельных отношений (заключение и исполнение договоров, направленных на переход прав на земельные участки, обеспечение обязательств, налогообложение, установление частных и

публичных сервитутов и т.д.) может быть реализовано только в отношении земельного участка.

«В первоначальной редакции Земельного кодекса РФ от 2001 года (часть 2 статьи 6) было установлено, что земельный участок — это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Данное положение действовало совместно с нормами п. п. 2 и 3 ст. 261 ГК РФ, в которых устанавливались права на почвенный слой, замкнутые водоемы, лес и растения, а также закреплялись права собственника участка использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, с ограничениями, которые установлены законом.

В такой редакции данная норма действовала до 2008 года, пока не была подвергнута некоторым изменениям. В 2008 году вводится ст. 11.1 ЗК РФ, заменяющая пункт 2 статьи 6, и понятие «земельного участка» стало выглядеть следующим образом: «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами». В нем исчез признак поверхностного слоя.

В 2015 году вступила в силу часть 3 статьи 6 ЗК РФ - действующее определение земельного участка. С этого момента им является недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности, с характеристиками, позволяющими определить её в качестве индивидуально определённой вещи. Как можно заметить, в новом определении больше не говорится о «границах», а предлагается формула характеристик, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Но мнению С.Ю. Стародумовой, к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные и фактические (физические характеристики)» [47, с. 90].

Как известно право на владение, пользование или распоряжение предоставляется в соответствии с правоспособностью гражданина согласно

нормам, закрепленном в гражданском кодексе Российской Федерации. Правоспособность граждан РФ приобретает с самого рождения, но осуществлять какие-либо действия с недвижимым имуществом разрешено только с наступлением совершеннолетия.

Граждане других стран, а также лица, не имеющие гражданства, тоже могут быть субъектами вещного права на землю, но их возможности будут немного ограничены. Говоря о юридических лицах, они также могут претендовать на право распоряжением земельным участком. Однако такое право появляется не сразу. Юридическое лицо может стать полноправным участником гражданских правоотношений после того, как будет официальная запись в единый государственный реестр юридических лиц, что в свою очередь свидетельствует об официальной регистрации юридического лица.

Объекты земельного права РФ можно разделить на несколько типов:

- общим объектом будут являться все земли страны;
- родовым объектом будут являться земли, которым присвоены различные категории (например, сельскохозяйственное назначение);
- конкретным объектом будет являться выделенный участок, у которого обозначены границы.

1.3 Формы собственности на землю

«Современная система прав на землю основана на единственном первичном праве – праве собственности.

Ст. 9 Конституции РФ предусматривает: «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Используемое сослагательное наклонение в формулировке статьи, а также допустимость иных форм собственности, как представляется, придают ст. 9 Конституции широкий смысл, позволяющий решать вопрос о формах собственности, не будучи связанными жесткими

временными, территориальными и иными критериями.

Формы собственности на землю подразделяются в зависимости от юридического лица следующим образом:

- государственная собственность,
- муниципальная собственность,
- частная собственность» [21, с. 50].

Статья 8 Конституции Российской Федерации гарантирует равенство всех форм собственности. В то же время действующее законодательство содержит презумпцию государственной собственности на землю, если нет доказательств владения землей гражданами, юридическими лицами или местными органами власти.

Вместе с тем, механизм реализации и защиты имущественных прав, предусмотренный Гражданским кодексом РФ, одинаков для всех субъектов земельных отношений. Порядок приобретения бесхозяйных объектов недвижимости в собственность не зависит от того, кто при этом выступает как заинтересованное лицо: орган государственной власти, муниципалитет или гражданин» [39, с. 93].

Право государственной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения государству. Государство как субъект права государственной собственности представлено не одним ведомством, а целым рядом различных органов государственной власти, между которыми распределяются правомочия собственности.

Учитывая федеративное устройство России и существование двух уровней государственной власти, предусматривается, что право государственной собственности существует в виде:

- федеральной собственности;
- собственности субъектов РФ (т.н. субъектной или региональной).

Право муниципальной собственности на землю — правомочия владения, пользования, распоряжения земельными участками, принадлежащие муниципальному образованию. От имени муниципального

образования полномочия собственника реализуют органы местного самоуправления (ст. 125, 215 ГК РФ). В этом качестве органы местного самоуправления могут предоставлять земельные участки во временное и постоянное владение и пользование (бессрочное) физическим и юридическим лицам, аренду, собственность физических и юридических лиц и совершать иные сделки.

Частная собственность может быть индивидуальной, то есть принадлежать одному лицу, или общей – находиться во владении нескольких лиц. Общее имущество является общим или совместным (без распределения долей).

«Таким образом, конституционный принцип равенства и многообразия форм собственности требует дальнейшего развития и конкретизации. Без разработки и принятия соответствующих федеральных законов и других нормативных актов многие положения Конституции России остаются, по существу, декларативными. Поэтому вопросы, связанные с защитой прав собственности на землю, имеют особое значение.

2 Возникновение и прекращение права собственности на землю

2.1 Основания возникновения вещного права собственности на земельный участок

Собственность физических лиц на землю может быть получена следующим образом:

- путем приобретения за вознаграждение;
- путем передачи земли из государственного (муниципального) в частный сектор» [24, с. 36].

Как правило, частная собственность на землю является результатом различных сделок, например, покупки, подарка. Приобретательная давность – одно из оснований.

Лицом, имеющим частную собственность на землю, может быть либо один человек, либо группа собственников. В зависимости от этого различается индивидуальная и общая собственность на землю. В зависимости от того, выделяются ли отдельные доли земельного участка в качестве объекта собственности, он может находиться в общей совместной или долевой частной собственности.

Существуют и другие виды прав на землю. Такие права согласно ст. 216 ГК РФ могут возникнуть по распоряжению собственника земельного участка или по закону. Это:

- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- сервитут.

Благодаря подобным правам у владельца имущества появляется возможность передавать его на основаниях альтернативных праву собственности. Также субъект гражданских правоотношений может передать имущество в один момент с владением и пользованием. Однако наиболее важным является тот факт, что вещные права на имущество могут

принадлежать лицу, которые не являются собственником подобного имущества.

Конечно, данный фактор порождает риски, будь то: обман, возникновение судебных споров в результате незаконного присвоения чужого имущества. Поэтому, законодатель смог развить правовую базу в области вещных прав, придав ей эффективность в применении и уменьшении рисков в настоящее время.

Участникам земельных правоотношений, которые приобретают право собственности на земельный участок, предоставляются также иные права, а именно:

- использование территории согласно собственному усмотрению, а также получение от нее прибыли;
- строительство на территории сооружений;
- залог территории земельного участка, в качестве способа обеспечения исполнения обязательств;
- использование территории в качестве предмета гражданско-правовых сделок.

Кроме прав на владельца территории накладываются конкретные обязательства:

- использование земли только лишь согласно целевому назначению;
- соблюдение правил и неотъемлемых агротехнических процедур, а также проведение природоохранных мероприятий с целью соблюдения охраны экологической составляющей окружающей среды;
- оплата всех начисленных платежей, налогов и сборов;
- использование надела с соблюдением абсолютно всех законодательных нормативов;
- препятствование загрязнению территории, ухудшения почвы.

Обязанности и права владельцев земельных участков и арендаторов, землепользователей не имеют особой разницы, помимо того, то, что

отмеченные группы лиц не имеют возможности не имеют возможности использовать земельные площади для личных целей, которые не совпадают с порядком пользования предоставляемой территорией земельного участка в соответствии с заключаемым договором между сторонами.

Условия возникновения общей земельной собственности:

- случаи, предусмотренные законом (например, имущество супругов);
- договорные (например, право собственности на ферму).

«Право собственности на земельный участок подлежит восстановлению в следующих случаях:

- суд признал недействительным акт органа государственной или муниципальной власти, нарушивший законные интересы владельца;
- самовольное занятие объекта недвижимости лицом, не имеющего имущественных прав на участок;
- иные обстоятельства, которые определены в действующем законодательстве» [14, с. 41].

«Право на земельный участок может возникнуть у юридического лица, у физического лица, а также у публично-правовых образований. Важным условием для этого является осуществление государственной регистрации права.

Процедура регистрации может занять срок до 12 рабочих дней. В результате данной процедуры гражданин получает выписку из Единого государственного реестра недвижимости. При наличии данного документа собственник вправе распоряжаться площадью по своему желанию, строить на ней объекты недвижимости, передавать участок в виде залогового имущества» [45, с. 28].

«В статье 35 ЗК РФ дается определение такому понятию, как переход прав на землю при оформлении в собственность постройки, располагающейся на ней. Согласно содержанию данной статьи, при получении прав на строение, лицо одновременно с прежним владельцем

приобретает возможность распоряжаться участком по своему желанию, но в пределах той зоны, где размещен объект» [20].

«Основаниями для оформления права собственности на землю могут являться стандартные сделки: мена, дарение, купля-продажа. Иногда переход по наследству. Также права на землю могут возникать на основании актов уполномоченных органов и решения суда.

Покупка или продажа земли представляет собой юридически значимое соглашение, в рамках которого происходит переоформление прав распорядителя земли (продавца) на покупателя. Обязательным условием проведения данной процедуры является выполнение предварительного межевания, согласование границ участка. Договор купли-продажи земельного участка является письменным подтверждением совершения сделки и основанием для ее регистрации.

Самое частое основание приобретения права собственности на публичные участки – договор купли-продажи.

Частную землю можно приобрести по договору. Как и в случае с публичной землей, это самый распространенный способ стать ее собственником. В некоторых случаях можно приобрести участок в силу приобретательной давности, в результате образования нового участка, правопреемства при реорганизации» [22, с. 32].

При приобретении здания, сооружения, расположенного на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве собственности, лицо по общему правилу становится собственником участка (п. 4 ст. 35 ЗК РФ, п. 2 ст. 552 ГК РФ).

Право собственности на публичные земельные участки может возникнуть на основании договора либо акта госоргана или органа местного самоуправления.

«Приобрести земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (в том числе выкупить арендованный), можно:

- по договору купли-продажи на торгах, а в некоторых случаях и без торгов. Например, без торгов можно приобрести земельный участок, на котором расположено сооружение, принадлежащее на праве собственности (пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ). Основанием возникновения права собственности при этом будет договор купли-продажи (п. 1 ст. 39.1, п. 20 ст. 39.12, п. 5 ст. 39.17 ЗК РФ);
- по договору мены. Это возможно в случаях, предусмотренных ст. 39.21 ЗК РФ. В частности, если земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, а взамен предоставлен другой» [36, с. 67].

«Распорядительный акт является основанием возникновения права собственности на публичный земельный участок, если участок предоставляется бесплатно (пп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ, п. 1 ст. 25, п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ). Такое бывает достаточно редко. Например, бесплатно может быть передан участок, образованный в границах застроенной территории, если заключен договор о развитии этой территории.

В основном случаи бесплатной передачи земли в собственность касаются предоставления земельных участков гражданам и некоммерческим организациям.

Решение о бесплатном предоставлении земли в собственность принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (ст. 39.2 ЗК РФ). Он издает распорядительный акт, который будет являться основанием, в частности, для регистрации права собственности. Например, в отношении участков, находящихся в федеральной собственности, такие акты издает Росимущество и его территориальные органы» [41, с. 22].

«Говоря о таком правовом явлении как приватизация, в первую очередь необходимо разобраться в источниках правового регулирования данного понятия и его правовой природы. В Земельном кодексе РФ нет такого понятия, как «приватизация». О приватизации земельных участков говорится

в п. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ. Но в нем речь идет об отчуждении земельного участка. Такой же термин «отчуждение» в отношении земельных участков используется и в ст. 28 Закона о приватизации» [50].

«Порядок отчуждения земельных участков из публичных земель приведен в ЗК РФ. Он предусматривает предоставление земельных участков в собственность на торгах или без торгов. Поэтому, даже если при предоставлении участка используется термин «приватизация», право собственности возникнет в соответствии с Земельным кодексом РФ: на основании договора купли-продажи или акта соответствующего органа.

Приобрести по давности публичный земельный участок не получится. Для публичных участков земельным законодательством не предусмотрен такой порядок приобретения.

Право собственности на частный земельный участок может возникнуть по основаниям, установленным гражданским законодательством и федеральными законами (п. 1 ст. 25 ЗК РФ), в том числе:

- по договору или иной сделке;
- по решению суда в силу приобретательной давности;
- при образовании нового земельного участка;
- в связи с реорганизацией юридического лица» [18, с. 54].

«Организация может приобрести право собственности на земельный участок по договору купли-продажи, мены или иной сделке об отчуждении.

На практике самое распространенное основание – договор купли-продажи. Приобретение участка по договору мены или по иной сделке по отчуждению имущества встречается редко.

При уступке прав по договору купли-продажи объекта недвижимости право собственности на него должно переходить на основании названного договора, а не соглашения об уступке. Последнее не является сделкой об отчуждении» [18, с. 90].

«Чтобы возникло право собственности по приобретательной давности,

нужно обратиться в суд. Если прежний собственник участка известен, нужно подать иск о признании права собственности, если неизвестен – заявление об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом, как своим собственным, в течение срока приобретательной давности.

Судебный акт об удовлетворении такого иска или заявления об установлении факта является основанием для регистрации права собственности.

Однако на практике приобрести земельный участок в силу приобретательной давности вряд ли удастся. Если земля не находится в частной собственности или собственности муниципальных образований, то она принадлежит государству (п. 2 ст. 214 ГК РФ, п. 1 ст. 16 ЗК РФ), а значит, не является бесхозной. За самовольное занятие земельных участков предусмотрена административная ответственность» [13, с. 75].

Право собственности на землю возникнет при образовании нового земельного участка или изменении имеющегося (п. 1 ст. 11.8 ЗК РФ). Это происходит при разделе, выделе, объединении или перераспределении земельных участков.

Например, при объединении двух земельных участков в один у вас возникнет право собственности на образованный земельный участок. Если исходные участки принадлежали нескольким собственникам, то на образованный участок у них возникает право общей собственности (п. п. 2, 3 ст. 11.6 ЗК РФ). При этом исходные земельные участки прекращают свое существование с даты госрегистрации права собственности на новый (п. 2 ст. 11.2, п. 1 ст. 11.6 ЗК РФ).

«Действия граждан и юридических лиц также могут быть основанием для возникновения права собственности (пп. 8 п. 1 ст. 8 ГК РФ). К ним можно отнести, например, реорганизацию юридического лица.

Если лицо является правопреемником реорганизованного юридического лица, то право собственности на принадлежавший земельный

участок перейдет к нему (п. 2 ст. 218 ГК РФ).

Право собственности на земельный участок не может возникнуть из решения собрания собственников, поскольку решение собрания может быть основанием для возникновения прав только в случаях, предусмотренных законом (пп. 1.1 п. 1 ст. 8 ГК РФ). При этом в законе должно быть указано, что собрание вправе принимать решение о возникновении права собственности, а решение должно быть обязательным для всех, кто вправе участвовать в собрании).

В настоящее время нет закона, предусматривающего случаи, когда решение собрания является основанием для возникновения права собственности в отношении земельных участков» [3, с. 32].

Например, решение собрания может быть необходимо для возникновения права собственности при образовании земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности путем выдела (п. 2 ст. 13, пп. 2 - 4 п. 3 ст. 14 Закона об обороте земель сельхозназначения, ч. 8 ст. 41 Закона о госрегистрации недвижимости). Такое решение не является основанием для возникновения права собственности на вновь образованные участки в смысле пп. 1.1 п. 1 ст. 8 ГК РФ. В данной ситуации основанием будут являться действия граждан и юридических лиц (пп. 8 п. 1 ст. 8 ГК РФ).

Собственник земельного участка по общему правилу станет им с момента внесения в ЕГРН соответствующей записи (п. 1 ст. 25 ЗК РФ, п. 2 ст. 8.1, п. 2 ст. 223 ГК РФ, ч. 3 ст. 1 Закона о госрегистрации недвижимости).

Дата возникновения (государственной регистрации) права собственности будет зафиксирована в выписке из ЕГРН, которая будет получена после осуществления госрегистрации. Этот документ удостоверяет возникновение и переход прав на недвижимое имущество (ч. 1 ст. 28 Закона о госрегистрации недвижимости).

Из общего правила о моменте возникновения права собственности есть исключения. Так, в случае правопреемства при реорганизации юридического

лица право собственности у правопреемника возникнет с момента завершения реорганизации.

Таким образом, основания возникновения прав на землю закреплены в действующем законодательстве.

Купля-продажа – объектом такой сделки может быть земельный участок, зарегистрированный в государственном кадастровом реестре. При заключении договора продавец должен предоставить покупателю информацию об ограничении использования земли или сборах за землю, если это применимо. В зависимости от условий договора, земля может быть передана в муниципальную, государственную или частную собственность.

Право на приватизацию земельных участков принадлежит юридическим и физическим лицам. Земля может быть приватизирована бесплатно или за плату. Не подлежит приватизации земельный участок, изъятый из оборота или ограниченный в нем.

Возникновение арендных отношений. После заключения договора аренды право на владение землей появляется на срок, предусмотренный договором.

Права на владение землёй возникают после государственной регистрации документов, являющихся основанием для возникновения таких прав. Подтверждением факта проведения регистрации является выписка из ЕГРН.

«Появление прав частной собственности предоставило гражданам и хозяйствующим субъектам достаточно широкие права и полномочия в отношении различных видов собственности, включая землю.

Этот тип права имеет определенные характеристики, которые относятся к его присутствию и законодательному регулированию, а также к субъектам и объектам, особенно когда речь идет о конкретном типе собственности, таком как земельный участок.

Поэтому стоит рассмотреть основные принципы, касающиеся возникновения частной собственности на землю, ее субъектов и объектов, а

также законодательное регулирование этого вопроса» [52, с. 33].

Право частной собственности в большинстве случаев возникает в результате гражданских сделок, поэтому основания его возникновения закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации.

В частности, это следующие ситуации:

- операции, связанные с продажей недвижимости (например, купля-продажа, обмен, дарение), как того требует ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- приобретение земли в порядке правопреемства (для граждан) или правопреемства (для юридических лиц в случае реорганизации), что указано в том же ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- предоставление земельных участков в соответствии с актами государственных органов и органов местного самоуправления
- получение участка в порядке приватизации (ст. 217 ГК РФ);
- приобретение недвижимости по другим причинам, предусмотренным действующим законодательством.

Для каждого из вышеупомянутых случаев и причин существуют условия и процедуры, которые должны быть приняты владельцем и потенциальным владельцем имущества для регистрации права собственности на имущество.

Каждая из этих процедур регулируется в большинстве случаев гражданским законодательством.

События, которые составляют основу для возникновения прав частной собственности, могут быть событиями, которые ранее были указаны в качестве причин для создания права частной собственности. Это оформление дарения, купли-продажи, наступление смерти, вынесение решения суда и т.п.

Переход права собственности обязательно должен быть зарегистрирован в соответствующем органе — Росреестре. Для этого новый собственник должен подготовить определенный пакет документов и подать его в данный орган.

Право частной собственности на земельный участок предоставляет его владельцу самые широкие права в отношении этого объекта недвижимости, поэтому многие владельцы земельных участков пытаются оформить данный вид права.

Это происходит посредством ряда сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Приобретенные права собственности гарантируются путем прохождения процедуры государственной регистрации, только после чего они вступают в законную силу.

2.2 Основания прекращения права собственности на землю

«Конституция Российской Федерации признает и гарантирует право частной собственности, в том числе и на земельные участки, однако право собственности не является абсолютным правом, собственник не может использовать свое имущество нарушая прав и интересы других лиц» [27].

Потому помимо гарантий права собственности предусмотрены и ограничения. Ограничения права собственности на земельные участки помимо защиты интересов других лиц связаны с сохранением плодородности почвы.

Право частной собственности на землю может быть добровольно или принудительно прекращено.

Добровольные основания для прекращения права частной собственности:

- путем совершения сделки;
- при ликвидации юридического лица;
- при отказе владельца от права;
- путем отказа от наследства.

Если земельный участок не используется собственником или используется, но с нарушениями установленных законом требований, то этот земельный участок может быть изъят у собственника принудительно.

Гражданский Кодекс в качестве одного из оснований прекращения права собственности на земельные участки предусматривает изъятие участка у собственника. Специальные основания изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения предусмотрены в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

«Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

- утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);
- утвержденными проектами планировки территории» [15].

«Прекращение права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения путем изъятия – это санкция за земельное правонарушение. Здесь нормы права призваны не регулировать общественные отношения, а защищать особо ценные объекты гражданских прав. При этом изъятие земельного участка сельскохозяйственного назначения предусматривает установление обстоятельств правонарушения, а также доказывание необходимости такого изъятия» [9].

Решение об изъятии принимается органами государственной власти, о возможности принятия такого решения собственник участка уведомляется заранее, ему направляется предупреждение о допущенных нарушениях. При этом собственник может согласиться с решением государственного органа об изъятии земельного участка и в таком случае участок подлежит продаже с торгов [6].

Однако положения Конституции предусматривают, что решение о

лишении имущества должно приниматься в судебном порядке, поэтому решение об изъятии земельного участка сельскохозяйственного назначения принимается судом при установлении факта нарушения положений земельного законодательства, а также закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2].

«Земельное законодательство закрепляет условия и порядок проведения публичных торгов, введение запретов на участие в них бывшего собственника, оценщика, а также государственных и муниципальных служащих, принимавших участие в проведении мероприятий по выявлению нарушений.

Затем был разработан проект федерального закона, предусматривающий новую концепцию борьбы с самовольными постройками. Земельный Кодекс был дополнен положением о порядке отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности в случае его изъятия в связи с неиспользованием или использованием, ухудшающим состояние земельного участка. Изъятие и продажа земельного участка – это крайняя мера земельно-правовой ответственности [1].

Использование земельного участка по нецелевому основанию – это второе наиболее распространенное основание для изъятия, оно связано с установлением факта неиспользования по целевому назначению, использования с нарушением законодательства в течение трех лет. Использование по целевому назначению предполагает использование по принадлежности, с учетом категории, в порядке, установленном законом. Земельный Кодекс устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения используются для ведения сельскохозяйственного производства, для создания лесных насаждений, для научно-исследовательских работ. Перечисленные виды использования связаны с осуществлением определенного вида деятельности» [4, с. 51].

Факт неиспользования земельного участка по назначению устанавливается Правительством Российской Федерации путем установления

признаков, связанных с отсутствием работ на пашнях по возделыванию, наличие на участке сорняков, площадь распространения которых превышает 30% от площади всего земельного участка, отсутствие сенокошения, выпаса скота, многолетних насаждений, работ по уборке урожая, зарастание участка кустарником более, чем на 30 % [7].

Установление неиспользования участка, влекущее его порчу, производится путем осуществления государственного земельного надзора органами исполнительной власти путем наблюдения состояния участка. Признаки нарушений могут устанавливаться в рамках внеплановой проверки.

Если в рамках досудебной процедуры, при направлении предупреждения, собственник не устранит недостатки, то начинается судебная стадия изъятия земельного участка. Перед ней лицо привлекается к административной ответственности и в рамках исполнения административного наказания должен устранить нарушения. Это связано с восстановлением уровня плодородия почвы, уплатой штрафа, использованием по целевому назначению. При неисполнении наказания, орган, осуществляющий надзор направляет предписание в орган исполнительной власти субъекта. Данные действия – это обеспечительные меры для процедуры изъятия [8, с. 7].

При начале процедуры изъятия собственник не может распоряжаться участком. Срок на обращение государственного органа в суд для принятия решения об изъятии земельного участка составляет два месяца и начинается с момента получения органом исполнительной власти материалов о правонарушении.

После принятия судом решения об изъятии земельного участка предусмотрен шестимесячный срок для продажи с торгов земельного участка.

В течение данного срока ведутся кадастровые работы, устанавливается вид разрешенного использования, проводятся торги. Начальная стоимость определяется исходя из кадастровой стоимости, или исходя из рыночной

цены, которая устанавливается положениями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Вырученные средства выплачиваются собственнику за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов [4, с. 50].

«Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации содержит следующие способы защиты прав собственности на землю:

- признание судом, не действующим акта государственного или муниципального органа, не соответствующего федеральным законам;
- приостановление исполнения акта, признанного недействительным;
- прекращение любых промышленных, строительных, разведочных, агрохимических, мелиоративных и геодезических работ на площадке, произвольно захваченной правонарушителями» [12, с. 31].

«Акт государственного или муниципального органа, не соответствующий действующему законодательству и нарушающий земельные права граждан, может быть признан судом недействительным. В этом случае убытки, понесенные владельцем земельного участка в результате принятия такого акта, подлежат полной компенсации, в том числе с учетом упущенной выгоды.

По решению суда от лица, осужденного за нарушение прав собственника земли, может потребоваться возместить ущерб, причиненный следующими работами:

- восстановление прежних границ собственности;
- строительство разрушенных зданий и сооружений или уничтожение незаконных зданий;
- установка пограничных и информационных знаков;
- восстановление плодородия почвы;
- устранение последствий других земельных правонарушений» [9, с. 109].

В случае несанкционированной конфискации имущества в связи с нарушением имущественных прав восстановление нарушенных имущественных прав должно обеспечиваться негаторным или виндикационным иском.

Негаторный иск связан с защитой права собственности. Виндикационный иск связан с требованием собственника вернуть принадлежащее ему имущество.

«Признание актов государственной власти или местного самоуправления недействительными является одной из форм судебного контроля за соблюдением земельного законодательства в России. Более того, Конституция Российской Федерации и Гражданский кодекс предоставляют физическим и юридическим лицам возможность обжаловать в суде любые решения административных структур.

В настоящее время владельцам земельных участков трудно получить компенсацию за ущерб, причиненный различными органами власти, поскольку отсутствует четкое правовое регулирование ответственности должностных лиц за неправомерные действия» [10, с. 31].

«Механизм принудительного изъятия земли у собственника через административные структуры и процесс выплаты компенсации за землю также не четко определены в действующем законодательстве.

Иск, касающийся признания права собственности на землю, рассматривается судами как недоговорное обязательство об утверждении перед третьими лицами факта о принадлежности спорного имущества. В этом случае возникают трудности при применении такой основы для признания прав собственности, как приобретательная давность» [3, с.20].

«Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит четкого разъяснения понятия «добросовестность владения земельным участком». Несоответствие действующему законодательству заключается в том, что возможность признания права собственности на землю по приобретательной давности разрешена, но не исключена возможность перевода пользователя в

административную ответственность за несанкционированный захват земли» [15].

К принудительному прекращению права собственности на земельный участок можно отнести вопрос об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, он характеризуется статьей 235 ГК РФ. Ключевым здесь является именно указание на принудительность прекращения права. То есть случаи изъятия, когда с собственником участка заключено соглашение, являются исключением из рассматриваемого вопроса. Они в основном вуалируются таким основанием прекращения права собственности, как отчуждение собственником своего имущества другим лицам по сделке (п. 1 ст. 235 ГК РФ).

Законодатель предусматривает принудительное и добровольное прекращение права пожизненного наследуемого владения. В научной литературе цивилисты ведут активные дискуссии о природе ограниченных вещных прав, о целесообразности их использования в гражданском обороте в качестве юридических инструментов и о других аспектах, касающихся сферы применения вещного права.

Добровольный отказ от права собственности и добровольное прекращение права пожизненного наследуемого владения отличаются юридическими последствиями для носителя права. При отказе от права собственности правообладатель подает заявление в соответствующий орган исполнительной власти, который признает недвижимость бесхозной, но право собственности не прекращается до того момента, пока недвижимость не будет приобретена в собственность другим лицом. Если же недвижимость не будет приобретена в собственность, то отказавшееся лицо может снова вступить в право собственности или в другие вещные права относительно этой недвижимости.

В статье 53 Земельного кодекса РФ порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения излагается в упрощенном варианте, в соответствии с которым обладатель права пожизненного наследуемого

владения обращается в орган исполнительной власти, который официально регистрирует прекращение права. Однако на практике процесс прекращения права пожизненного наследуемого владения намного сложнее.

Об этом свидетельствует указание законодателя на то, что орган исполнительной власти рассматривает заявление правообладателя в течение 30 суток, что говорит о сложности принятия решения о прекращении права пожизненного наследуемого владения. Уполномоченными лицами рассматриваются все обстоятельства, касающиеся реализации права на конкретный участок, и последствия принятия того или иного решения.

В Жилищном Кодексе существует также понятие, как реквизиция земельного участка.

Реквизиция представляет собой временное изъятие земельного участка в связи с чрезвычайными обстоятельствами для целей «защиты жизненно важных интересов граждан».

В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.

Таким образом, можно сделать вывод, что в современной России землевладелец не имеет достаточных гарантий для защиты своих прав, а порядок их реализации четко не определены. Это влечет различные злоупотребления как со стороны органов власти, так и в лице недобросовестных граждан.

Подводя итог, следует отметить, что земельное правонарушение, связанное с нецелевым назначением или использованием, приводящим к ухудшению состояния участка, влечет за собой неблагоприятные

последствия для собственника, связанные с привлечением к административной ответственности и изъятием участка для продажи с торгов.

2.3 Государственная регистрация вещного права собственности на земельный участок

«Для обладания земельным наделом недостаточно всего лишь отгородить его от всех остальных участков забором и построить на нем дом. Сначала нужно получить официальный документ о праве собственности на приобретенный объект недвижимости, который выдается после прохождения определенной процедуры. Без этого документа любые действия с землей будут считаться незаконными.

Госрегистрация права собственности – это законом, установленный процесс официального закрепления за будущим обладателем земли его 3-х главных правомочий: владеть (фактически обладать), пользоваться (извлекать выгоду) и распоряжаться (решать дальнейшую судьбу участка).

Если у гражданина или юридического лица будет свидетельство, обосновывающее право собственности на землю, никакие третьи лица не будут иметь права отобрать ее, поскольку она принадлежит ему на законных основаниях» [11, с. 31].

Сделка по купле-продаже, дарению и т.п. участка не будет иметь силы, если конечным результатом передачи земли к получателю не станет госрегистрация его права.

Законодательство по этому вопросу состоит из нескольких правовых актов:

- Конституция РФ: в частности, статья 36, которая гарантирует право российских граждан и объединений приобретать землю в частную собственность.
- ГК РФ: статьи 219 и 223 говорят о том, что данное право на

недвижимость, подлежащую госрегистрации, возникает с момента проведения этой процедуры. Глава 17 посвящена праву собственности на земельные наделы.

– ЗК РФ: положения статьи 25 говорят об обязательности регистрации прав на землю в установленном порядке.

– ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ, который детально регламентирует этот процесс и требования к заявителям.

– Указ Президента РФ № 1847 от 25 декабря 2008 года «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

Это делает специально уполномоченный госорган, компетенция которого прописана в статье 3 вышеназванного № 218-ФЗ. Он имеет право на осуществление подобных действий согласно указанию Правительства РФ и именуется Росреестром, а полное название у него – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (об этом Указ Президента № 1847).

«В каждом городе России есть не одно отделение Росреестра, куда следует обращаться будущим собственникам участков. Стандартный перечень документов следующий:

- заявление, образец которого есть в отделении Росреестра;
- паспорт заявителя (при его личной подаче);
- доверенность на представителя (если документы подает не сам заявитель);
- договор – основание для госрегистрации (купли-продажи, обмена, дарения), нотариально заверенный;
- документы от продавца или лица, который отчуждает свой участок в пользу другого (паспорт, свидетельство о наследовании);
- акт приема-передачи земли.

Если необходимо зарегистрировать землю, доставшуюся заявителю по наследству, ему следует подать такие документы:

- заявление;
- документ, подтверждающий наследование имущества;
- паспорт заявителя (или доверенность).

Основаниями для регистрации права могут служить:

- договоры обмена, дарения, купли-продажи, выделения доли и т.п.;
- наследование;
- судебное решение и др.» [25, с. 45].

Первым делом нужно оплатить госпошлину за регистрацию участка в Росреестре.

Затем необходимо:

- «написать заявление по специальному образцу и подписать его лично, либо поручить это представителю по доверенности;
- обратиться к специалисту Росреестра и подать заявление с пакетом документов;
- специалист, в свою очередь, выдаст заявителю расписку. В ней будет написана дата принятия документов и дата, когда нужно будет прийти за свидетельством о регистрации. Паспорт остается у заявителя;
- в назначенный день прийти в отделение Росреестра и получить свидетельство при условии, что с поданным для регистрации пакетом документов все в порядке и нет никаких ошибок» [30, с.91].

С января 2017 г. сроки госрегистрации права собственности существенно сократились. Это позволило приобретать недвижимость гораздо быстрее, к коим отнесены и участки земли.

Единый срок для регистрации права, которое возникло по вышеназванным договорам и другим основаниям – 7 рабочих дней. Он начинается исчисляться со следующего дня, после момента сдачи документов в Росреестр.

Размер госпошлины различен:

- «за наделы, которые относятся к категории предназначенных для

садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, строительства жилья, а также для сельхозземель – 350 рублей;

– за земельный участок, не относящийся к перечисленным выше категориям – 2 тысячи рублей (для физлиц) и 22 тысячи рублей (для организаций)» [32, с. 16].

Суть перерегистрации участка немного отличается от регистрации вновь возникшего права собственности у лица.

Перерегистрация земли – это процедура регистрации права собственности у тех граждан, которые приобрели участки до 31.12.1998г. В таком порядке администрациями предоставлялись земли:

- «для дачного или личного подсобного хозяйства;
- для выращивания сада, огорода;
- под строительство жилого дома или гаража;
- на праве пожизненного наследования;
- на праве постоянного (бессрочного) пользования» [35, с. 42].

«Поскольку эти земельные объекты были зарегистрированы за собственниками по старым правилам, им необходимо проходить процедуру перерегистрации, для того чтобы информация о земельном участке и правах на него была отражена Едином Государственном Реестре на недвижимое имущество. Иначе никакие действия со своим участком производить нельзя.

Документы, которые необходимо подать:

- правоустанавливающий документ, обосновывающий возникновение права собственности (к примеру, акт о предоставлении дачного ЗУ, выписка из Похозяйственной книги о том, что у гражданина есть соответствующее право на участок и др.);
- паспорт заявителя;
- квитанция, подтверждающая оплату государственной пошлины» [37, с. 69].

«С 2010 г. стало возможно подавать в Росреестр сразу 2 заявления: о постановке на кадастровый учет и о перерегистрации права. Таким образом,

если нет кадастрового паспорта, то нет необходимости его отдельно заказывать и тратить время, а сразу обратиться за регистрацией права собственности.

Перерегистрация проходит в несколько этапов. Они схожи с процедурой оформления права собственности впервые. Со сформированным пакетом документов нужно обратиться в Росреестр, заполнить и подать заявление.

После получения расписки, в назначенный день повторно прийти в регистрирующий орган и получить новое свидетельство, которым официально оформлено право собственности на земельный объект» [31, с. 93].

«Основания, по которым могут отказать в регистрации:

- право собственности на конкретный земельный участок не подлежит регистрации;
- с заявлением в регистрирующий орган обратилось лицо без полномочий на его подачу;
- несоответствие формы или содержания поданных документов требованиям действующих законов;
- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении участка в собственность признан недействительным со времени его издания, в силу закона, который действовал на тот момент;
- правообладатель не представил заявление на перерегистрацию права собственности, на основании ранее возникшего права;
- на регистрацию представлены не все необходимые документы;
- есть противоречие между заявленным правом собственности и уже зарегистрированными правами на этот земельный участок.
- другие основания» [40, с. 42].

«Гражданам, которые подают заявление на перерегистрацию земель, может быть отказано по причинам:

- если в акте, которым предоставлялся участок, не указано само право на участок;
- нельзя определить вид права;
- если в соответствии с законами такая территория земельного участка и вовсе не мог быть предоставлен на праве собственности» [43, с. 133].

Невозможно свободно распоряжаться земельным наделом, не зарегистрировав на него право законного владения. Для этого недостаточно просто подписать договор или вступить в наследство. Только после получения свидетельства будет возможно стать официальным правообладателем своей земли.

3 Иные вещные права на землю

3.1 Право постоянного бессрочного пользования

Институт права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком является традиционным для российского гражданского права. Он сохраняется и в действующем законодательстве, хотя реформаторы гражданского законодательства стремятся к уменьшению оснований для возникновения данного права.

С.А. Устимова констатирует, что рабочая группа юристов, подготавливающая реформу гражданского законодательства, старается сократить использование права постоянного (бессрочного) пользования. Для этого используются два пути. Во-первых, сужается круг субъектов, которые могут получить право постоянного (бессрочного) пользования землей. Во-вторых, исполнительные государственные органы субъектов РФ и органы местного самоуправления выдают предписания о переоформлении земельных участков, обремененных правом постоянного (бессрочного) пользования.

С одной стороны, органы государственной власти призывают юридических лиц переоформлять право постоянного (бессрочного) пользования в право собственности или заключать договор аренды, по которому субъекты права постоянного (бессрочного) пользования получают намного больше полномочий. С другой стороны, предписания органов исполнительной власти о переоформлении постоянного (бессрочного) пользования обладают императивной юридической силой, и их неисполнение подлежит административной ответственности.

Однако угроза административной ответственностью показала себя на практике как наименее действенный инструмент [5].

Процессуальные и материальные нормы предоставления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком содержатся в статье 39.9 ЗК РФ.

Содержание статьи 39.9 ЗК РФ показывает, что законодатель ограничивает действие права постоянного (бессрочного) пользования, установив ограниченный перечень лиц, которые могут быть носителями права постоянного (бессрочного) пользования. Обладателями права постоянного (бессрочного) пользования могут быть следующие субъекты:

- бюджетные, казенные, автономные учреждения;
- органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- казенные предприятия;
- центры исторического наследия президентов РФ.

Такое ограничение обусловлено самой природой права постоянного (бессрочного) пользования. В статье 268 ГК РФ раскрывается правовая природа института постоянного (бессрочного) пользования, но в отношении лиц, которым предоставляется данное право, Гражданский кодекс РФ делает отсылку к Земельному кодексу РФ. У носителя права постоянного (бессрочного) пользования имеются только полномочия владения и пользования.

По мнению А.Р. Харетлука, более глубокое понимание сущности права постоянного (бессрочного) пользования можно получить, сравнив его с правом безвозмездного пользования. Эти права отличаются по субъектному составу, а также у права постоянного (бессрочного) пользования отсутствуют ограничения по времени действия.

Н.П. Гончарова считает, что при таком сходстве прав постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного пользования можно аннулировать разделение этих прав. Однако право постоянного (бессрочного) пользования остается в законодательстве.

В данном случае нужно согласиться с мнением О.Б. Мезениной и Д.А. Лукина, которые причину сохранения права постоянного (бессрочного)

пользования видят в нежелании государства упускать выгоду, которую оно получает от земель [16].

Мнение названных авторов обоснованно. По этой же самой причине в 2018 году не была проведена масштабная приватизация. У государства также снизился интерес к развитию предприятий, поэтому передавать им муниципальные и государственные земли не выгодно.

Актуальность и значимость права постоянного (бессрочного) пользования для гражданского оборота не вызывает сомнений, и именно поэтому законодатель не может просто отказаться от этой правовой категории. Однако время от времени уполномоченные органы выписывают предписания о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования [19].

Специалисты в научной литературе высказывают мнение о том, что единственным решением в этой ситуации может быть кардинальная реформа вещного права на недвижимое имущество, в частности реформа перечня ограниченных вещных прав. После реформирования вещного права действие права постоянного (бессрочного) пользования можно было бы совершенствовать в несколько измененном виде и в соответствии с реальными земельными и гражданскими правоотношениями. В настоящее время специалисты с уверенностью констатируют, что совокупность ограниченных вещных прав и, в частности, право постоянного (бессрочного) пользования несколько устарели и перестали соответствовать современному уровню земельных правоотношений [23].

Д.Д. Пьянкова указывает еще на один недостаток института постоянного (бессрочного) пользования. Речь идет не только об устаревшем правовом институте, а еще и о пробелах в правовом регулировании, что выражается в отсутствии ясности в правомочиях носителей права, а также в понимании порядка приобретения права. Д.Д. Пьянкова предлагает устранить из гражданского законодательства институт ограниченных вещных прав, преобразовав его в обособленную правовую систему.

Предложение автора своевременно, но должен обновиться не только институт ограниченных вещных прав, но и полностью гражданское законодательство. Законодательная терминология должна быть разъяснена, потому что в действующем законодательстве нет даже определения права постоянного (бессрочного) пользования. Это тоже можно отнести к пробелам законодательства [26].

Однако если реформаторы придут к выводу, что законодательство должно быть изменено, то изменяться должна и природа ограниченных вещных прав.

Для этого нужна серьезная теоретическая и практическая работа специалистов в области гражданского права и в других областях права, где действуют ограниченные вещные права.

Право постоянного (бессрочного) пользования применялось еще в советском гражданском обороте. Оно было практичным потому, что предоставлялось на неограниченное время и безвозмездно. В действующем законодательстве сокращен круг субъектов этого права, что позволяет сделать институт постоянного (бессрочного) пользования более ясным для применения [29].

Перспектива исключения права из перечня ограниченных вещных прав видится из действий органов власти, которые выписывают требования о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования. Однако за невыполнение предписания субъект права может быть привлечен только к административной ответственности, но не лишается права постоянного (бессрочного) пользования.

Правообладатели получают в безвозмездное, бессрочное пользование земельный участок, а их правомочия определяются не только гражданским законодательством, но также иными федеральными законами, подзаконными нормативными актами, документами, выданными органами местного самоуправления для подтверждения права пользования [42].

Правообладатель пользуется полезными свойствами земельного участка, и эта возможность гарантирована ему нормативным запретом для собственника на отказ от исполнения полномочий по предоставлению ему этого права.

По законодательным изменениям, по работе реформаторской группы, по содержанию юридической литературы и по высказываниям специалистов видна реальная перспектива упразднения права постоянного (бессрочного) пользования. Однако на данный момент — это невозможно, потому что еще большое количество земельных участков обременены данным правом.

Субъектами права являются органы государственной власти, их обладание правом учитывается и контролируется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом.

3.2 Право пожизненного наследуемого владения

Право пожизненного наследуемого владения появилось в Советском Союзе и представляло собой альтернативу частной собственности на землю, которой в Советском Союзе не существовало. В настоящее время право пожизненного наследуемого владения не предоставляется, но сохраняется у тех лиц, которые получили это право до вступления в силу нового земельного законодательства. Реализация права пожизненного наследуемого владения практически не изменилось [51].

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком считается ограниченным, потому что в сравнении с правом собственности на земельный участок носитель права пожизненного наследуемого владения имеет намного меньше правомочий, чем собственник. Владение земельным участком выражается в использовании его в соответствии с целевым назначением, поэтому если участок относится к сельскохозяйственным землям, то носитель права пожизненного наследуемого владения может

производить на участке только сельскохозяйственные работы, не имея права на изменение статуса земельного участка.

В одном из коллективных трудов специалистов в области отношений, основанных на ограниченных вещных правах, выделены основные особенности права пожизненного наследуемого владения земельным участком:

- субъектами права пожизненного наследуемого владения могут быть только физические лица;
- объектами права пожизненного наследуемого владения являются земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности;
- кроме ведения деятельности, соответствующей назначению земельного участка, правообладатель может возвести строение, которое будет находиться в собственности субъекта права пожизненного наследуемого владения;
- обязательным элементом режима права пожизненного наследуемого владения является его государственная регистрация в Росреестре. При смене носителей права также должна производиться государственная регистрация [53].

Субъект права пожизненного наследуемого владения не имеет права сдавать земельный участок в аренду, закладывать его или совершать иные сделки. Произведенные субъектом права сделки с земельным участком признаются ничтожными. В научной литературе высказывается мнение о том, что обладатель права пожизненного наследуемого владения имеет право распорядиться земельным участком только одним способом: передать его по наследству.

С этим мнением нельзя согласиться, но изучить его стоит, чтобы отдельно заострить внимание на том, что обладатель права пожизненного наследуемого владения передает по наследству не земельный участок, а само право владения. Если обладатель права пожизненного наследуемого

владения строит на участке жилой дом, то этот дом будет находиться в собственности носителя ограниченного вещного права, как и участок земли, на котором стоит дом. Такой способ приобретения права собственности на земельный участок предусмотрен законодательством, поэтому переход права собственности на землю легален.

Несмотря на легальность перехода земли в частную собственность описанным способом, законодатель отказался предоставлять право пожизненного наследуемого владения. Эта мера была предпринята с целью предотвращения утраты государственной и муниципальной собственности.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком может быть прекращено в добровольном и принудительном порядке. Правообладатель может самостоятельно и добровольно отказаться от своего права, если он осознает, что владение земельным участком становится для него обременительным, или он меняет род своей деятельности, которая не соответствует целевому назначению земельного участка⁹⁸.

Ограниченное вещное право на земельный участок автоматически прекращается, если правообладатель становится собственником. Право пожизненного наследуемого владения поглощается правом собственности, когда носителем этих прав становится одно и то же лицо.

Прекращение пожизненного наследуемого владения прекращается помимо воли правообладателя в случае принудительного изъятия земельного участка для удовлетворения государственных или муниципальных нужд или принудительного прекращения права вследствие нецелевого использования земельного участка.

Принудительное изъятие земельных участков представляет собой предписанную законом совокупность действий органов государственной власти, органов местного самоуправления, направленных на прекращение частной собственности на землю с целью удовлетворения публичных нужд и интересов.

Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд, по сути, является выкупом земли, потому что государственные органы и органы местного самоуправления должны совершить равноценное возмещение собственнику земли.

Земля изымается из частной собственности по основаниям, перечисленным в статье 49 ЗК РФ:

- земля необходима для выполнения государством обязательств, вытекающих из международных договоров Российской Федерации;
- земля находится в районе, где планируется строительство объектов стратегического значения для государственных и муниципальных органов власти;
- земля изымается в случаях, которые конкретно определены федеральным законодательством.

Названные основания для изъятия земельных участков из частной собственности обусловлены приоритетом публичных интересов. Однако преимущество государственных интересов не означает произвольного изъятия земель без учета прав и законных интересов собственников и иных заинтересованных лиц.

Законодатель в статье 281 ГК РФ определяет общие принципы для возмещения собственнику земельного участка утрату его права. В состав возмещения входит не только рыночная стоимость участка, но и рыночная стоимость иных прав на земельный участок, а также упущенная выгода. Эти финансовые величины определяются в соответствии с действующим законодательством, но не однотипно, а в каждой конкретной ситуации учитываются все сложившиеся обстоятельства.

Субъект права пожизненного наследуемого владения имеет право оформить земельный участок в собственность, для чего ему нужно предоставить в Росреестр следующие документы;

- заявление о прекращении права пожизненного наследуемого владения и признании права собственности;

- копию паспорта;
- квитанция об уплате государственной пошлины в соответствии с налоговым законодательством;
- кадастровый паспорт земельного участка;
- документ, подтверждающий наличие у лица права пожизненного наследуемого владения, выданный органом исполнительной власти муниципального образования.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что право пожизненного наследуемого владения является ограниченным вещным правом, предоставляющим его носителю владеть землей, находящейся в государственной или муниципальной собственности, и использовать её в соответствии с целевым назначением. На сельскохозяйственных землях, например, носитель права пожизненного наследуемого владения осуществляет сельхозработы и потребляет их результат в виде урожая или продукции от животноводства.

С введением в действие Земельного кодекса РФ право пожизненного наследуемого владения больше не предоставляется, но на самом деле это право могло бы стать в современных условиях использоваться в качестве дополнительной социальной гарантии, предоставляемой социально незащищенным категориям населения: детям-сиротам, малообеспеченным семьям, детям, находящимся на попечении и другим группам граждан.

Когда носитель права пожизненного наследуемого владения отказывается от него, обязанности по целевому использованию земельного участка должны будут нести органы местного самоуправления, государственные органы или органы государственной власти субъектов РФ. Для этой деятельности необходимо изыскивать дополнительные средства и создавать достаточную материально-техническую базу для ведения сельскохозяйственных работ или осуществления строительства.

Так, в октябре 2020 года Арбитражным судом Приморского края рассматривался спор между ООО «С» и Управлением муниципальной

собственности города Владивосток (ответчик). Истец требовал, чтобы в Единый государственный реестр недвижимости было внесено изменение, в соответствии с которым с участка, на котором находится приобретенная истцом недвижимость, было снято обременение в виде права пожизненного наследуемого владения, которым обладал прежний владелец ООО «Ш».

Истец не обращался с заявлением в исполнительный орган власти, потому что это право было прекращено по закону, хотя регистрационная запись в реестре сохранилась.

Истец из-за наличия этой записи не может полноценно реализовать свои полномочия собственника здания, расположенного на земельном участке.

Ответчик не соглашается с требованиями истца, так как в соответствии со статьей 45 ЗК РФ право пожизненного наследуемого владения может быть прекращено добровольно или принудительно. Для принудительного прекращения права оснований нет, а для добровольного прекращения права требуется волеизъявление самого правообладателя, а заявления об этом не поступало.

Суд признал правоту истца и принял решение об оставлении исковых требований без удовлетворения.

Это говорит о том, что право пожизненного наследуемого владения не так просто прекратить. В рассмотренном случае нужно, прежде всего, решить спор о праве между ООО «С» и ООО «Ш», потому что, приобретя здание, ООО «С» также получило полномочия пользования земельным участком, на котором находится здание, ровно в том же объеме, которым обладал прежний собственник здания.

Исполнительный орган власти, действительно, не находит оснований для принудительного прекращения права пожизненного наследуемого владения. Земля используется в соответствии с её целевым назначением, она не испорчена, обязательства по охране земель и охране почв исполняются, хотя все это реализовано не номинальным обладателем права, а реальным.

Уполномоченным органом власти в прекращении права пожизненного наследуемого владения может быть отказано, но у него нет права на отказ в приеме заявления и документов, прилагающихся к нему. Единственным поводом для отказа в принятии документов может быть отказ самого правообладателя от подачи документов.

В каждом субъекте РФ рассмотрением заявлений о прекращении прав на земельные участки занимается специальный орган. Например, в Санкт-Петербурге решение о прекращении вещных прав на земельный участок принимает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, в Барнауле правообладатель может обратиться в Многофункциональный центр или подать заявление в электронном виде с помощью сервисов портала Росреестра. Если лицо отказывается от ограниченного вещного права на земельный участок, то заявление с необходимыми документами может быть подано в орган государственной власти или в орган местного самоуправления, где заявление будет направлено уполномоченному лицу.

Процедура отказа от права пожизненного наследуемого владения совершенно бесплатная. Правообладатель даже не оплачивает государственную пошлину.

Получателями государственной услуги по прекращению права пожизненного наследуемого владения являются физические лица. В уполномоченный государственный орган может обратиться правообладатель или его представитель.

При обращении правообладателя с заявлением о прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком он должен приложить к заявлению следующие документы: документ, удостоверяющий личность правообладателя; выписка из Единого государственного реестра недвижимости (по желанию правообладателя).

Если процедура инициируется правообладателем с участием представителя, то к названным документам также прилагается копия

документа, удостоверяющего личность представителя, и доверенность или договор о представлении интересов.

Практически все решения об отказе в прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком обжалуются правообладателями, потому что их намерение отказаться от права пожизненного наследуемого владения сформировано под влиянием реальных обстоятельств.

3.3 Сервитут

«Законодатель в статье 216 ГК РФ относит сервитут к вещным правам лиц, не являющихся собственниками этого имущества. Относя сервитут к самостоятельным видам ограниченных вещных прав, он должен отвечает всем классическим признакам вещных прав, таким как:

- абсолютный характер самого права, который подразумевает в себе то, что все без каких-либо исключений третьих лиц обязаны не препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи.
- абсолютный характер защиты права;
- свойство следования («право следует за вещью»);
- принудительная эксплуатация (означает, что само вещное право и его содержание должны быть установлены законом);
- обладатель вещного права удовлетворяет свой интерес своими действиями;
- объектом вещных прав выступает всегда индивидуально определенная вещь [44, с. 7].

«Регулируются сервитутные отношения ст. 274-277 ГК РФ, статьей 23 ЗК РФ и главой VЗ ЗК РФ. Так, статья 274 ГК РФ гласит – «Сервитут может быть установлен для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка

в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

В ГК представлены общие типы сервитутов по их содержанию, что позволяет формировать любые сервитуты, что недопустимо, поскольку одним из признаков всех ограниченных вещных прав является то, что они могут быть установлены только законом» [46, с. 31].

Существует неполнота определения термина «сервитут».

«В ГК РФ не определены требования к договору об установлении сервитута, также не были установлены принципы платы за сервитут, не решены вопросы конкуренции сервитутов, прекращения сервитутов и защиты сервитута, в частности особый иск для защиты сервитутного права от нарушений со стороны собственника имущества и (или) третьих лиц отсутствует.

Субъектами сервитутных отношений являются – собственник обременяемого имущества и лицо, в интересах которого установлен сервитут. Особым признаком сервитута в РФ является его обязательная государственной регистрации в соответствии со ст. 131 и п.3 ст. 274 ГК РФ» [48, с. 33].

В рамках ст. 687 ФГК приводится разграничение сервитутов на городские (для пользования строениями) и сельские (для пользования земельными участками). При этом городские сервитуты устанавливаются вне зависимости от места нахождения строения в городе или за чертой.

«Основанием установления сервитута является соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Природные объекты находятся в собственности РФ в соответствии со ст. 71 Конституции РФ, а управление и регулирование ими находится в

совместной собственности РФ и ее субъектов в соотв. со ст. 72 Конституции РФ, и поскольку одной из сторон правоотношения является публичный орган, сервитут, который может быть установлен в соответствии с действующим законодательством должен считаться – публичным. Появление частных сервитутов применительно к природным объектам возможно лишь в случаях предоставления земельных участков, на которых расположены природные объекты, в пользование лицу (например, по договору аренды) по соглашению с лицом, требующим его установления, т.е. собственником соседнего земельного участка» [43, с. 35].

Проблемы, возникающие в рамках образования конкретных юридических фактов, в настоящее время существуют, так в случаях, когда проход или проезд через необремененный земельный участок является единственным путем подхода, например, к водоему, в отношении которого установлен публичный сервитут и соответственно разрешен доступ для неопределенного круга лиц.

Установления сервитута возникает тогда, когда пользователь или собственник земельного участка имеет недостаточный доступ к дороге общего назначения. Такой доступ необходим ему для реализации своих личных, а также профессиональных потребностей.

«Таким образом, поднятые проблемы сервитута водных и лесных природных объектов, в том числе в соотношении с публичным сервитутом на данный момент не решены и требуют дальнейшего рассмотрения. Следуя традициям римского частного права, стоит заметить, что обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Также, среди особенностей сервитутов данного вида называют их временный характер, как и мероприятий их породивших. Собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату за пользование участком.

Данное требование о возмездности сервитута оговаривается или судом, или соглашением сторон. Определенных правил установления платы или пределов, оговоренных в законодательстве, в настоящий момент не существует. По требованию собственника земельного участка сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен» [34, с. 18].

Право пользования ограничивается основаниями установления сервитута. Если сервитут доставляет существенные затруднения в использовании земельного участка, собственник имеет право требовать соразмерную плату. Представляется, что существенные затруднения должны быть близки к невозможности дальнейшего использования, по крайней мере, они точно включают его в себя. В действующем законодательстве можно выделить следующие недостатки:

- отсутствие явных признаков иных нужд, для удовлетворения которых устанавливается сервитут;
- признание сервитута, установленного решением суда, выражением воли сторон в связи с чем, право ограниченного пользования сервитуария преобладает над правами пользования сервитудателя;
- отсутствие таких прямо указанных оснований прекращения сервитута, как истечение срока, требование сервитуария;
- отсутствие единой утвержденной методики расчета соразмерной платы за сервитут;
- отсутствие прямого указания на порядок прекращения сервитута» [38, с. 210].

Анализ российской конструкции сервитутов позволяет говорить о ее несовершенстве, связанное с отсутствием четкой классификации сервитутов. Классификация сервитутов должна быть закреплена в Гражданском кодексе РФ, и именно Гражданский кодекс должен обладать большей юридической силой по вопросу правового регулирования сервитутов. Гражданский кодекс должен обеспечить единообразие толкования, как понятия сервитута,

классификации, способов возникновения, осуществления и защиты сервитута.

Законодательство в области регулирования сервитутов развивается. Гражданский кодекс содержит в себе общие положения, а Земельный кодекс специальные, применяемые при установлении сервитута на земли, находящиеся в частной собственности.

Заключение

Проведя глубокий анализ работы, изучив теоретическую и практическую основу проблемы, удалось не только выявить ответы на поставленные вопросы, но также изложить в деталях цель проводимого исследования.

Во-первых, была изучена нормативно-правовая база, начиная от Жалованной грамоты дворянству 1785 г., до федеральных законов, которые воздействуют на сегодняшнее регулирование права частной собственности на земельные участки. Именно благодаря законотворческому процессу удалось достичь значимого уровня развития в данном вопросе. Удалось проследить как глобальная реформа, проведенная после 1990-ых гг., смогла перевернуть представление о правах и свободах собственников, о том что бывает не только государственная собственность, но и частная, что можно с помощью грамотно выстроенной структуры нормативных актов, как на федеральном уровне, так и на региональном и муниципальном, обеспечить контроль за надлежащим уровнем владения, пользования и распоряжения земельными участками.

Во-вторых, в связи с развитием законодательства удалось изложить сущность терминов, которые появлялись, появляются и продолжают появляться. Но их понимание так или иначе выстраивается на основании большого количества научных публикаций, трудов многих заслуженных юристов.

В работе также были рассмотрены такие аспекты как содержание и понятие права частной собственности, что позволило составить представление о данном правовом феномене. Также удалось изложить процесс становления и развития права частной собственности на землю в России. Казалось бы, история остается историей. Но только не в правовом вопросе. В данном случае история развития стала инструментом, который

способствовал поиску решения проблемы, поставленной в данном исследовании.

Во втором же разделе исследования было взято за основу возникновение права собственности. Где отмечались различные права и обязанности сторон, процедура их возникновения и прекращения. Удалось продемонстрировать с практической точки зрения, что права частной собственности могут быть интересны лицам, которые желают приобрести землю, обходя закон, через пробелы в нормах. Однако, существующие средства правовой защиты, например негаторные и виндикационные иски, обеспечивают защиты прав и свобод субъектов земельных правоотношений на надлежащем уровне.

Само исследование позволило решить проблему, которая была поставлена в самом начале. Что именно благодаря развитию законодательства, серьезному подходу не только государства, но и физических или юридических лиц, право собственности на земельный участок продолжает развиваться и по сей день, при этом обеспечивая эффективный уровень правовой защиты, который может подстроиться под изменения, происходящие в нашем мире.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Адаманчук Е. Е. Правовое регулирование оборота недвижимости // СевероКавказский юридический вестник. -2017. - № 2. - С. 71-72
2. Азарова Е.Г. Комментарий практики рассмотрения экономических споров. М.: ИЗиСП, ИНФРА-М, 2017 – 410 с.
3. Антосевич Г.С. Краткий курс по гражданскому праву. - М: Зерцало, 2017 – 240 с.
4. Афанасьев С.Ф., Волкова Т.В. Соотношение судебных и внесудебных способов юридической защиты прав участников земельных и экологических отношений // Арбитражный и гражданский процесс. 2018. № 11. С. 50 – 51
5. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 17 февраля 2015 года по делу N 33-859/2015 // СПС «Консультант Плюс»
6. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 24 августа 2016 года по делу N 33-14123/2016 // СПС «Консультант Плюс»
7. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 4 февраля 2015 года по делу N 33-8768/2014 // СПС «Консультант Плюс»
8. Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 10. С. 6-7
9. Беленков Р. А. Гражданское право. - М.: АСТ, 2017 – 415 с.
10. Белов В.А. Гражданское право. М.: Юринформцентр, 2018 – 317 с.
11. Бочаров Н.Н. Вопросы приобретения, прекращения и обременения права собственности граждан на земельный участок // Юрист. 2020. № 17. С. 30 - 35.
12. Василев Л. В. Гражданское право. М.: Юрид.литер.,2017 – 287 с.

13. Волкова Т.В. Судебная защита прав участников земельных отношений в системе управления земельными ресурсами // Вестник гражданского процесса. 2018. № 4. С. 74 - 75
14. Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации. Том 1. - М.: Юристъ, 2017 – 419 с.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - N 32, ст. 3301.
16. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 18.11.2002. - N 46. - ст. 4532
17. Галеев А.З. Управление недвижимостью: профессиональный подход. – М., 2017 – 260с.
18. Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. М.: Юрайт, 2017 – 380 с.
19. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (часть 1). - ст. 14.
20. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 29.10.2001. - N 44. - ст. 4147.
21. Зеленцова Е.Д. Специфика права пожизненного наследуемого владения земельным участком / Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации: Сборник статей XXIX Международной научно-практической конференции. – Пенза: Издательство ООО «Наука и Просвещение», 2020. – С. 49 – 51.
22. Згонников П.П. О проблемах становления и реализации права частной собственности на землю // Правовые вопросы недвижимости. 2021. № 1. С. 31 - 35.
23. Золотухина Е.В. Равноценное возмещение как способ реализации законных прав при изъятии земельных участков для публичных нужд / Правовая система России: история и современность: Сборник статей по

итогах Международной научно-практической конференции. – Уфа: Издательство ООО «Агентство международных исследований», 2018. – С. 40 – 43.

24. Иванов А.А. О презумпции права государственной собственности на землю в России // Закон. 2020. № 6. С. 35 - 41.

25. Иванова С.В. Новые правила регистрации недвижимости. Саратов, 2017 – 80 с.

26. Иванова С.В. Новые правила регистрации недвижимости. Саратов, 2017 – 70 с.

27. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 07.01.2002. - N 1 (ч. 1). - ст. 1.

28. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993г. (с учетом поправок от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. - 04.08.2014. - N 31. - ст. 4398

29. Клещенко С.С. Основания возникновения права частной собственности на земельные участки // Власть Закона. 2018. № 4. С. 144 - 154.

30. Ларцева Л. Строительство объектов недвижимости: закупки, регистрация, учет. СПб., 2017 – 110с.

31. Майорова Л.А. Проблемы перфекции сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации // Актуальные проблемы права. 2019. № 2. С. 90-91

32. Маланина Е.Н. Общая процедура предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из публичной собственности без торгов // Вестник Омской юридической академии. 2017. № 1. С. 90 - 94.

33. Малышева А.В. Актуальные проблемы признания права собственности на земельные участки // Юрист. 2021. № 12. С. 15 - 19.

34. Матвеев П.А. Изъятие земельного участка у собственника ввиду его нецелевого или ненадлежащего использования как самостоятельное

основание прекращения права собственности // Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 1. С. 22 - 25.

35. Матвеев П.А. Понятие и классификация оснований прекращения права собственности на земельные участки // Российская юстиция. 2015. № 6. С. 15 - 19.

36. Матвеев П.А. Теоретико-правовая характеристика изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Юрист. 2017. № 13. С. 40 - 46.

37. Мелихов А.И. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки: монография. Волгоград, 2018 - 161 с.

38. Ниязова А.Н. Ограничения в реализации права собственности на землю в частных и публичных интересах // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 1. С. 68 - 69

39. Ниязова А.Н. Пределы и ограничения права собственности на землю: анализ подходов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 2. С. 208 - 215.

40. Новоселова А.А. Вещно-правовая защита титульного владения // Современное право. 2013.-№ 6. -С. 92 - 93

41. Писарев Г.А. Наследование земельных участков, принадлежащих на праве пожизненного наследуемого владения // Нотариус. - 2017. - № 3. - С. 41-42

42. Плотникова И.Н. Конституционно-правовое регулирование права собственности граждан России на землю: вопросы конкретизации и защиты // Конституционное и муниципальное право. 2019. № 10. С. 21 - 24.

43. Позднякова Е.А. Вопросы судебной практики о признании права на предоставление в собственность земельного участка // Судья. 2020. № 12. С. 33 - 36.

44. Романова О.А. Развитие земельного законодательства: вопросы теории и практики // Lex russica.- 20120- № 6.- С. 132 - 133

45. Ромашкина А.В. Пожизненное наследуемое владение земельным участком. СПб., 2019. – 70 с.
46. Рябов А.А., Ахметьянова З.А. О праве собственности на земельные участки и его ограничениях // Юрист. 2019. № 24. С. 27 - 30.
47. Сидорова Е. Л. Защита прав физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. М., Городец, 2017. – 88с.
48. Стародумова С.Ю. Земля и земельный участок как объекты прав. М.: ВАКО; РГСУ, 2017. – 240с.
49. Тоточенко Д.А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 8. С. 32 - 39.
50. Умеренко Ю.А. Конституционные основы защиты прав на землю и рассмотрения земельных споров // Современное право. 2017. № 7. С. 27 – 28
51. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" //Собрание законодательства РФ. - 20.07.2015. - N 29 (часть I).- ст. 4344.
52. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" // Российская газета. - № 165. - 01.08.2007
53. Холодов В.А. К вопросу о прекращении права собственности на земельный участок // Правовые вопросы недвижимости. 2021. № 1. С. 32 - 36.