ВВЕДЕНИЕ

Тема данной выпускной квалификационной работы актуальна в силу того, что, во-первых, первоначальным источником всякого богатства является земля, что определяет ее экономическое, политическое и социальное значение в жизни общества, во-вторых, все земли имеют различное качество, отличаются друг от друга своими природными характеристиками и показателями, имеют различное экономическое и социальное значение в жизни общества.

Земельный кодекс, закрепляя принцип дифференцированного подхода к установлению правового режима земель, связывает его с учетом трех главных факторов: природных, социальных и экономических. В-третьих, правовой режим земель представляет собой определение в законодательстве содержания права собственности, иных прав на земельные участки, управления использованием и охраной земель, мер по охране земель, выражающееся в правах и обязанностях лиц, использующих земельные участки, посредством установления основного целевого назначения земель, зонирования, ограничения прав и сервитутов.

Проводимые с 1990 г. аграрные и земельные преобразования в России вызвали значительные изменения земельных отношений и системы землепользования. Появляются черты нового земельного строя, основанного не только на государственной земельной собственности, но и на многообразии ее форм. Формируемое в ходе реформы земельно-правовое пространство довольно сложно и противоречиво, появляются и исчезают отдельные отношения, оказывая существенное воздействие на систему организации использования земель. Процесс становления такой системы не завершился, продолжается перераспределение земель, вызванное экономическими и экологическими причинами. Нестабильность системы землепользования вызывается также ошибками, допущенными в начальный период проведения земельной реформы.

Земельная реформа — процесс целенаправленного и последовательного совершенствования системы земельных отношений и экономических методов их регулирования. Однако в России ее начали проводить без предварительной подготовки. Отсутствовали научно обоснованная концепция и программа земельных преобразований, законодательная и нормативная база, не было системы управления земельной реформой, правового, экономического и организационного механизмов регулирования земельных отношений. В этих условиях в спешном порядке приходилось принимать множество подзаконных актов, не обеспеченных механизмом их реализации, не апробированных в разных природно-климатических зонах России.

Земельное законодательство, и, прежде всего, вступивший в действие 30 октября 2001 года Земельный кодекс Российской Федерации, сделал более прозрачной процедуру предоставление земельных участков, в том числе для целей строительства.

Целью данной работы является всесторонее рассмотрение правового регулирования права собственности на землю в Российской Федерации, а также судебной практики, связанной с осуществлением такого права.

Для достижения этой цели в работе решаются следующие задачи:

- представить землю как объект земельных и гражданских правоотношений;
- охарактеризовать нормативно-правовое регулирование права собственности на землю;
- рассмотреть использование земель в Российской Федерации РФ;
- рассмотреть элементы правоотношения по владению, пользованию и распоряжению землей;
- проанализировать проблемы правоприменительной практики в связи с возникновением и прекращением права собственности на землю.

Объект исследования: общественные отношения, связанные определением и содержанием права собственности на землю в Российской

Федерации.

Предмет исследования – нормы отечественного, как современного, так и ранее действовавшего права, регулирующие вопросы земельных отношений.

Новизна исследования состоит в многоплановом и комплексном подходе к исследованию вопросов относительно права собственности на землю.

Методологическая основа исследования включает общенаучные методы познания – диалектический, исторический, логический, системный, а также применяемые в юриспруденции частнонаучные методы: формально-логический, историко-правовой, сравнительно-правовой, системно-структурный.

Теоретическую основу исследования составили научные труды советских, российских, иностранных ученых по земельному праву, работы практикующих юристов по проблемам правовой охраны земельных отношений. В частности, теоретическими источниками послужили работы: С.А. Боголюбова, А.И. Бойцова, Е.С. Болтановой, Я.М. Брайнина, Г.Е. Быстрова, Л.Д. Гаухмана, П.Ф. Гришанина, П.С. Дагеля, А.Ю. Денисова, А.И. Долговой, Б.В. Ерофеева, И.Э. Звечаровского, М.Г. Иванова, С.В. Изосимова, И.А. Иконицкой, М.А. Кауфмана, С.Г. Келиной, М.И. Ковалева, В.М. Когана, И.Я. Козаченко, А.И. Коробеева, Л.Л. Кругликова.

Нормативно-правовая база представлена Конституцией России, законами и иными нормативными правовыми актами СССР, РСФСР, современным российским законодательством различного уровня и отраслевой направленности.

Эмпирическая база исследования сформирована на основе данных, содержащихся в материалах проверок соблюдения законодательства, проведенных комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, коммерческих организаций с 2006 по 2010 год и анализе судебных решений.

Научная новизна заключается в комплексном, системном подходе к

рассмотрению вопросов права собственности на землю. Комплексность исследования выражена в анализе воздействия правовых норм на различные виды земельных отношений, обладающих определенной спецификой. С учетом последних изменений отраслевого законодательства исследованы проблемы юридической техники правовых норм, обеспечивающих правоотношения на землю, и выработаны предложения по совершенствованию данных норм и практики их применения.

ГЛАВА 1 Право собственности на землю в России

1.1 Права собственности на землю в отечественной истории

Право собственности как субъективное право является наиболее широким, но не единственным вещным правом, а институт права собственности представляет собой лишь составную часть важнейшей подотрасли гражданского права - вещного права. Следовательно, юридический анализ права собственности предполагает его рассмотрение в качестве вещного права, что в свою очередь требует четкого понимания природы и признаков вещных прав.

Формирование крепостного права уходит во времена становления Киевской Руси. В то время подлежали усиленной охране все частные землевладения. На это указывает текст статьи 34 «Русской Правды» (Краткая редакция). В ней был установлен высокий штраф за порчу межевого знака, чем подчеркивалась забота древнерусского государства об обеспечении устойчивости земельного правопорядка.

В 1565 г. Иван Грозный разделил земли государства на земские (обычные) и опричные (особые), включив в последние земли оппозиционной княжеско-боярской аристократии.

В 1580 г. Церковным Собором было принято решение, запрещавшее митрополитам, архиереям и монастырям покупать вотчины у служилых людей, принимать земли в заклад и на помин души, увеличивать каким-либо другим способом свои земельные владения

Во второй половине XVI в. проведена повсеместная опись вотчинных земель, информация о которых была занесена в писцовые книги, что способствовало упорядочению финансовой и налоговой систем и служилых обязанностей феодалов. В дальнейшем государство провело повсеместное описание земель с подразделением их на окладные единицы («сохи»). Полученная информация и документация способствовали созданию системы

крепостного права.

В общегосударственном масштабе крепостное право оформилось Судебником 1497 г. и последующими указами о заповедных и урочных летах 1591 г. Полное прикрепление крестьянина к земле и подчинение его административной и судебной власти феодала окончательно оформились Соборным уложением 1649 г.

Земельная реформа 1861 г. была осуществлена на принципах, сформулированных при императоре Александре II. Этими принципами стали:

а) собственность на землю сохраняется за прежними владельцами-помещиками;

б) крестьяне получают усадебную оседлость и наделы на условиях последующего выкупа или отработки;

в) крестьяне выступают как социальный субъект земельно-правовых отношений только в составе общины;

г) всемерно должен быть обеспечен фискальный и казенный интерес при реорганизации земельных отношений.

Первая земельная реформа в России не принесла экономического процветания крестьянам, получившим за выкупные платежи от 2,5 до 5,7 десятин среднедушевой надельной земли. Они не соответствовали трудовым силам и потребностям земледельческого населения.

Последовавшая в начале XX в. вторая реформа в сельском хозяйстве и землепользовании России стала именоваться по имени премьер-министра того времени П.А. Столыпина. Эта реформа, существенно не затрагивая правового статуса помещичьих земель, имела своей целью внести коренные изменения в правовое положение личности и землевладения крестьянства. Так, Указом от 8 ноября 1905 года были отменены выкупные платежи за надельные земли, отведенные крестьянам в ходе реформы 1861 г.

В основе последующих Указов от 4 марта и от 15 ноября 1906 г., а также Закона от 14 июня 1910 г. лежала концепция замены общинного

крестьянского землевладения и землепользования частной (подворной).

В период «Столыпинской» реформы окончательно сложился земельный правопорядок Российской империи, который затем существовал до 1917 г.

Следует отметить, что, несмотря на имеющиеся недостатки существующего в то время законодательства, Россия была одним из основных поставщиком сельскохозяйственной продукции в страны Европы и «Старого света». Это, в свою очередь, существенно влияло на существующий высокий мировой статус России в целом.

Одним из первых законодательных актов советского государства стал декрет Всероссийского съезда Советов от 26 октября (7 ноября) 1917 г. «О земле».

Декрет «О земле» действовал в течение шести лет, но его положения легли в дальнейшем в основу советского земельного законодательства. Так, были приняты Декрет Совета народных Комиссаров (далее — СНК) от 29 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью», Декрет ВЦИК от 27 мая 1918 г. «О лесах», Декрет СНК РСФСР от 30 апреля 1920 г. «О недрах земли».

С 1922 г. началась кодификация земельного законодательства, преследовавшая цель: «создать стройный, доступный пониманию каждого земледельца свод законов о земле». Кодификация завершилась созданием Земельного кодекса РСФСР 1922 г. В его основных положениях подтверждалось, что вся земля в пределах РСФСР, в чьем бы ведении она ни состояла, составляет собственность рабоче-крестьянского государства и образует единый государственный земельный фонд. Первым общесоюзным законом, определившим правовой режим всех категорий земель, стали Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные ЦИК СССР 15 декабря 1928 г.

Последующие реформы 1953 г., 1965 г., принятие Продовольственной программы 1982 г. и внедрение методов внутрихозяйственного, арендного и

семейного подрядов на селе не дало ожидаемого результата. Нужны были более радикальные изменения в правилах пользования и владения землями в Российской Федерации. Такая политика государства, проводимая с середины 30-х годов XX в. в отношении землепользования и землевладения, как стало ясно в последние годы, существенно подорвала государственные устои. Отсутствие заинтересованности у граждан к развитию сельского хозяйства, массовый исход людей из деревни привели к тому, что даже в настоящее время во многих регионах некому обрабатывать землю. Это приводит к деградации земель и утрате ее важнейших природных свойств [22, с. 50].

Лишь в последнем десятилетии ушедшего столетия были проведены реформы, существенно изменившие земельный строй в Российской Федерации.

Таким образом, существенной особенностью данного периода развития земельных правоотношений в России стало то, что граждане и юридические лица фактически не имели в собственности земель, не обладали полным правом пользования, владения и распоряжения.

В сфере земельных отношений все настойчивее возникала необходимость следующих преобразований:

- придание земле легальной денежной оценки, переход к арендным отношениям сельскохозяйственных предприятий при передаче земли в долевую собственность крестьян;

- легализация других форм частной собственности на землю;

- расширение полномочий местных органов власти в части планирования использования земли и распоряжения ею; разграничение федеральных государственных земель и земель субъектов РФ, а также местного самоуправления;

- обеспечение реальной информированности общественности о положении дел в земельном хозяйстве страны и выработка процедуры ее участия в решении спорных вопросов относительно использования земли;

- усиление значения экологических критериев, ограничивающих

бесконтрольное создание вредных производств и применение опасных технологий;

- повышение эффективности государственного земельного кадастра мониторинга и контроля за правильным использованием, охраной и улучшением качественного состояния земель.

Мероприятия земельной реформы нашли отражение в специальных федеральных законах России.

Первый Закон «О земельной реформе» был принят Верховным Советом РСФСР 23 ноября 1990 года (в ред. 27 декабря).

Положения Закона «О земельной реформе» 1990 года были закреплены в Земельном кодексе РСФСР, принятом Верховным Советом РСФСР 25 апреля 1991 года. Более подробно, чем в Кодексе, вопросы реформирования земельных отношений на селе решались в Законе РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 года, Указах Президента Российской Федерации и постановлениях Правительства Российской Федерации о порядке реорганизации колхозов и совхозов, приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий и в других нормативно-правовых актах этого периода земельной реформы.

С 1990 г. вышло несколько Указов Президента Российской Федерации и правительственных правовых актов, направленных на конкретизацию законодательных предписаний о направлениях, порядке и правилах осуществления земельной реформы и перераспределения земель между собственниками и пользователями земельными участками. Особое место среди законодательных предписаний в реализации земельной реформы стали занимать нормы Гражданского кодекса Российской Федерации. Они способствовали формированию земельного рынка и реализации сделок перераспределения земельных участков между собственниками и землепользователями, гражданами и юридическими лицами.

Основные направления земельной реформы в России были определены Советом Министров РСФСР в 1991 г. Предусматривались:

перераспределение земель в интересах создания условий для равноправного развития разных форм хозяйствования, формирование на этой основе многоукладной сельской экономики, рациональное использование и охрана земель.

В результате земельных преобразований произошли значительные изменения в структуре форм земельной собственности, землевладения и землепользования, прошла приватизация 115,9 млн. га земель, 11,6 млн. работников бывших колхозов и совхозов получили право на свою долю земли — стали собственниками земельных участков. Создано 274 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств, в распоряжении которых в 1997 г. находилось 12,6 млн. га земель.

Сформирован фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий, площадь которых в нем составляет около 33 млн. га. В собственность граждан передано земель 137 млн. га, или 62% всех сельхозугодий страны. Земельные участки для ведения хозяйств населения, коллективного садоводства и огородничества, индивидуального жилищного и дачного строительства имеют 44,2 млн. граждан. В их собственности, владении и пользовании находится 8 млн. га земельных угодий. Органам местного самоуправления (сельским поселковым администрациям) передано в ведение 36,4 млн. га (153,3 тыс. сельских населенных пунктов с прилегающими к ним территориями). Использование земли стало платным.

Государственная собственность на землю превратилась в коллективно-долевую и коллективно-совместную собственность работников сельскохозяйственных предприятий.

Со времени проведения земельной реформы (1990 г.) в России создан новый земельный строй. В частности, ликвидирована государственная монополия на землю, осуществлен переход к многоукладному землепользованию и многообразию форм собственности на землю, внедрено платное землепользование. Созданы объективные условия для разграничения государственной земельной собственности и развития рыночного оборота

земельных участков. Земля, кроме ее традиционных особенностей (территориальный базис, средство производства, природная среда и т.п.), стала объектом недвижимости и правовых гражданских отношений.

Однако реформирование земельных отношений и системы землепользования до настоящего времени, с одной стороны, не дало положительных результатов и не решило главной задачи – обеспечение рационального экологически безопасного и эффективного использования и охраны земельно-ресурсного потенциала, а с другой, - создание отвечающей интересам страны и новым условиям системы государственного управления и регулирования земельных отношений. Означенные проблемы следует считать весьма актуальными и требующими уже сегодня неотложного решения, так как особенности новых земельных отношений и системы землепользования страны требуют адекватного управления земельно-ресурсным потенциалом

Разработана и утверждена Правительством РФ 26 июня 1999 г. «Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999—2002 годы».

30 октября 2001 года опубликован и вступил в юридическую силу действующий Земельный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ).

Изменения и дополнения в этот нормативно-правовой акт вносятся постоянно, что свидетельствует о продолжении земельной реформы в нашей стране и особом подходе законодателей к решению земельного вопроса.

Земля – главный национальный ресурс, который относится к длинным активам. Нигде в мире земли (особенно сельскохозяйственные) не обращаются свободно на рынке, обязательно во всех странах введены определенные ограничения, чем ценнее земля по местоположению, тем больше ограничений. Практика землепользования России показала, что отсутствие таких ограничений, особенно в пригородных и курортных зонах, а также в населенных пунктах, привело к возникновению феномена огромного

теневого рынка земли. Цивилизованный земельный рынок в стране не уложился в нормальное, контролируемое государством русло в итоге таких обстоятельств, как отсутствие системы соответствующих законодательных актов, длительная проволочка с их принятием, а также ликвидация в стране в 2000 году соответствующей земельной службы). Практика показывает, что везде и всегда вопросы функционирования и использования земли находятся в сфере приоритетных государственных интересов.

Проблема организации системы управления земельно-ресурсным потенциалом страны заключается в обеспечении рациональных масштабов государственного вмешательства в процессы распределения, использования и охраны земли, в формировании эффективных механизмов объединения административных и рыночных способов регулирования этих процессов, в поиске оптимальных организационных структур и форм управления данными процессами. Эти действия одновременно должны быть направлены на стимулирование деловой, инвестиционной активности и повышение эффективности использования земельной собственности, которая как объект предпринимательской деятельности служит определенной гарантией стабильности бизнеса и воспроизводства капитала с соответствующим доходом, что в условиях рынка является определяющим для каждого землевладельца и землепользователя.

К 2020 году в развитие экономики страны по плану Путина предусматривается вложить 25 трлн. рублей, что позволит резко расширить экономическое освоение и обустройство территорий, оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность, экономическую и социальную структуру всей системы регионов страны. Задача заключается в организации эффективного использования этих огромных средств путем научно-обоснованной, рациональной территориальной организации хозяйства, планомерного размещения производительных сил по регионам страны, целенаправленного формирования комплекса хозяйства в каждом регионе. Земельная политика становится важнейшим звеном в реализации плана

Путина и в дальнейшем эффективном развитии экономики России.

1.2 Понятие права собственности на землю

Институт права собственности приобретает особое значение как в теории, так и в практике земельного права. Важным моментом в развитии данного института стало юридическое признание земли, собственно как и других природных объектов, недвижимым имуществом. В результате земля была включена в категорию объектов гражданских правоотношений.

Под собственностью понимают ту или иную форму (способ) присвоения различных вещей, созданных человеком или имеющих естественное происхождение. Если эти отношения закреплены и охраняются силой государства, то возникает право собственности.

Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования, распоряжения (ст. 209 ГК РФ). Все три правомочия имеют ясно выраженный физический и юридический аспект. Общие права собственников земли закреплены, кроме указанной статьи ГК РФ, и в ст. 40 ЗК РФ («Права собственников земельных участков на использование земельных участков»).

Ст. 209 ГК РФ в частности определяет следующие права собственника:

- отчуждать свое имущество в собственность других лиц;
- передавать другим лицам права пользования и распоряжения имуществом, оставаясь при этом его собственником;
- отдавать имущество в залог и т.д.

Право владения означает право собственника обладать земельным участком, т.е. беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать под контролем земельный участок, включая право не допускать на него иных лиц.

Право пользования предполагает возможность собственника извлекать пользу из земельного участка для удовлетворения различных собственных

материальных и нематериальных потребностей.

Право распоряжения, или право определять юридическую судьбу земельного участка, включает право отчуждать земельный участок путем совершения сделок купли-продажи, мены, дарения, право передавать земельный участок в пользование, в некоторых случаях в доверительное управление, передавать по наследству, а также право залога.

Новеллой земельного законодательства служит появление обязанности произвести отчуждение земельного участка либо доли в праве общей собственности, т.е. совершить обязательную земельно-правовую сделку. Условия такого отчуждения установлены, например, ст. 5 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ (Далее Закон №101-ФЗ).

Степень правовой разработанности каждой различается [12, с. 60].

1. 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.

Объектом права государственной собственности выступают земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований (ст. 214 ГК РФ).

Статьи 16—18 ЗК РФ указывают на три вида государственной собственности в составе: собственности РФ (федеральная собственность); собственности субъектов РФ (региональная собственность) и собственности муниципальных образований (муниципальная собственность).

Исходя из вышеуказанного, можно считать, что государственная собственность четко разграничена между РФ, субъектами РФ и муниципальными образованиями и на нее распространяется особый правовой режим, определенный ЗК РФ и иным федеральным законодательством, кодексами.

Предусмотрено, что управление федеральной и региональной собственностью осуществляется соответственно органами государственной власти РФ (ст. 71 Конституции) и субъектами Российской Федерации, хотя пока в большинстве случаев принцип раздельного управления не реализуется.

2. Право муниципальной собственности на землю — правомочия владения, пользования, распоряжения земельными участками, принадлежащие муниципальному образованию. На территории РФ примерно 14,5 тыс. муниципальных образований. 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.

Объектами права муниципальной собственности являются земельные участки, переданные РФ или субъектами РФ в муниципальную собственность, либо на основании законов РФ и субъектов РФ, при разграничении государственной собственности на землю.

В муниципальной собственности могут находиться земельные участки, расположенные как на территории, т.е. в границах, муниципальных образований, так и за их пределами.

Территорию муниципального образования составляют:

- земли городских и сельских населенных пунктов (ранее — поселений);
- прилегающие к ним земли общего пользования;
- рекреационные зоны;
- земли, необходимые для развития поселений;
- другие земли в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований (ч. 3 ст. 19 ЗК РФ)

Порядок установления и изменения границ муниципальных образований определяется законами соответствующих субъектов РФ. Особый порядок формирования муниципальной собственности установлен для городов федерального значения — Москвы и Санкт-Петербурга.

Основное назначение муниципальных земель — обеспечение проживания, работы и отдыха населения.

3. Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим, юридическим лицам или их объединениям (закреплено п. 1 ст.31 Конституции РФ), которые выступают субъектами права частной собственности на землю.

Соответственно по субъектам право частной собственности делится на 2 вида:

- право частной собственности граждан (физических лиц);
- право частной собственности юридических лиц (включая и объединения граждан, при этом характер объединений в законе не оговаривается).

Следует отметить, что объектами права частной собственности выступают земельные участки лишь некоторых категорий земель. Наиболее либерален в этом смысле правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, приобретение права частной собственности на которые фактически не ограничивается. Любые земли сельскохозяйственного назначения могут быть приобретены в частную собственность в пределах установленных предельных размеров. В отличие от этого, право частной собственности не может быть установлено на земли лесного фонда, земли,

занятые объектами обороны, земли общего пользования в поселениях и некоторые другие (ст. 27 ЗК РФ).

Правомочия владения, пользования, распоряжения могут быть ограничены государством. На лиц, имеющих земельные участки на праве частной собственности, возлагается ряд обязанностей. Они должны своевременно платить земельный налог, осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать требования градостроительных регламентов, своевременно приступать к использованию земельного участка, эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением и др. (ст. 40, 42 ЗК РФ).

Право частной собственности возникает чаще всего в результате совершения различного рода сделок — купли-продажи земельных участков, приватизации, мены, дарения, наследования, ипотеки, приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (приватизации).

Основания прекращения частной собственности на землю разделяют на добровольное и принудительное.

Право частной собственности добровольно прекращается при:

- отчуждении собственником своего земельного участка (сделки);
- прекращении деятельности юридического лица;
- смерти гражданина и переходе права собственности по наследству государству (муниципальному основанию);
- добровольном отказе собственника от своих прав на земельный участок (ст. 53 ЗК РФ).

Принудительно право частной собственности прекращается в случаях:

- обращения взыскания на земельный участок по обязательствам должника (ст. 278 ГК РФ);
- неиспользования земельного участка в соответствии с его целевым назначением (ст.284 ГК РФ);
- использования земельного участка с нарушением

законодательства (ст. 285 ГК РФ);

- реквизиции земельного участка (ст. 51 ЗК РФ);
- выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ);
- отчуждения земельного участка, который согласно закону не может принадлежать данному лицу;
- национализации земель;
- конфискации земель (ст. 50 ЗК РФ).

Возникновение, прекращение и изменение права частной собственности на землю удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права частной собственности, выдаваемым учреждениями юстиции. Право частной собственности возникает с момента такой регистрации.

4. Существующие в законодательстве, помимо права собственности, иные права на земельные участки представляют юридическую возможность несобственнику участка удовлетворять свои потребности за счет эксплуатации данного земельного участка.

К таким правам относятся пожизненное наследуемое владение и постоянное бессрочное пользование.

Ученые цивилисты полагают, что указанные правомочия по своей юридической сути являются переходными, т.е. будут существовать в РФ до тех пор, пока не произойдет полное разграничение государственной, муниципальной и частной собственности между участниками земельных правоотношений. Указанные выше правомочия являлись фактически единственными, которые «закрепляли» землю за гражданами и юридическими лицами. Юридически же, реальным собственником всей земли в СССР являлось государство, а граждане имели лишь право пользования или владения [11].

Согласно п. 1 ст. 21 ЗК РФ, предоставление земельного участка гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в

действие Земельного кодекса не допускается. Но если право пожизненного наследуемого владения земельным участком было приобретено гражданином до введения в действие кодекса, то оно сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения устанавливалось в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Помимо правомочий владения и пользования, землевладельцу принадлежит и право распоряжения в пределах, установленных законом. Землевладелец вправе передать принадлежащий ему земельный участок по наследству, а также отказаться от принадлежащего ему права. Совершать сделки, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка (например, продажу, залог), землевладелец не вправе.

Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм, помимо сборов, установленных федеральным законом, не допускается.

Право постоянного (бессрочного) пользования может возникнуть только в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Основной категорией лиц, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, являются юридические лица.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (в ред. Федеральных законов от 29.12.2006 N 261-ФЗ, от 13.05.2008 N 68-ФЗ). Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками,

возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется. При этом граждане вправе приобрести принадлежащие им участки в собственность, а юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, были обязаны до 1 января 2008 г. переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность по своему желанию.

Основаниями приобретения права постоянного (бессрочного) пользования являются: а) решение уполномоченного государственного или муниципального органа о предоставлении земельного участка указанным в законе лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования; б) правопреемство права постоянного (бессрочного) пользования при реорганизации юридического лица; в) переход права собственности на здания, сооружения, если прежний собственник указанных объектов недвижимости использовал передаваемый участок на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Владение и пользование земельным участком землепользователем осуществляется в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актами о предоставлении участка в пользование. Распоряжаться земельным участком землепользователь не вправе (п. 4 ст. 20 ЗК РФ), но он может добровольно отказаться от принадлежащего ему права. Право постоянного (бессрочного) пользования может быть принудительно прекращено по основаниям, предусмотренным в ст. 45 ЗК РФ.

1.3 Характеристика законодательства по владению, пользованию и распоряжению землей

Вопросы владения, пользования и распоряжения землей в любом государстве – одни из ключевых наряду с налогообложением. Связано это с

такими особенностями земли – объекта гражданского оборота природного объекта и природного ресурса, как взаимная обусловленность экономических и экологических качеств земли, территориальная ограниченность земельных ресурсов на территории любого государства, выполнение функций средства производства, объекта природы, основы жизни и деятельности населения и т. п.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В соответствии с п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии с пунктами "в", "д" и "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, использования и охраны земель, земельного законодательства находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Пунктом 2 статьи 12 Федерального закона "О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации" определено, что до принятия федеральных законов по вопросам, отнесенным к предметам совместного ведения, субъекты Российской Федерации вправе осуществлять по таким вопросам собственное правовое регулирование.

После принятия соответствующего федерального закона законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации приводятся в соответствие с принятым федеральным законом. Названное конституционное требование, которое раскрыто в специальном федеральном законе, служит серьезным правовым основанием для самостоятельного правового регулирования земельных вопросов на региональном уровне. Невозможность на данном этапе принять федеральные законы о земле открывает для субъектов Российской Федерации простор в решении земельно-правовой проблемы.

Однако не только названная причина позволяет субъектам Российской Федерации развивать земельное законодательство так , как им заблагорассудится. Депутаты Государственной Думы второго созыва в свое время пытались убедить общественность в том, что до тех пор, пока не будет федерального закона, вводить куплю-продажу земли незаконно. Данное заявление, оформленное в виде специального постановления, было вызвано принятием Закона Саратовской области "О земле", где допускалось отчуждение не только садовых и подобных им участков, но и других земель, в том числе сельскохозяйственных угодий. Саратовский губернатор без труда опроверг это заявление, ссылаясь на федеральные конституционные нормы, имеющие высшую юридическую силу и прямое действие на всей территории России Конституции Российской Федерации. Действительно, получалось, что региональный закон реализовывал требование Конституции Российской Федерации о частной собственности на землю, которое на уровне федеральной законодательной власти остается как бы незамеченным.

Любопытно, что суд в этом вопросе оказался на стороне саратовских властей и отказался признать Закон Саратовский области "О земле" неправомерным. Стремление некоторых субъектов Российской Федерации утвердить свой суверенитет значительно влияет на правовое регулирование земельных вопросов на региональном уровне. Правовым основанием, допускающим их самостоятельность в соответствующих сферах, они

считают договоры о разграничении полномочий и предметов ведения. Показательна в этом отношении Республика Татарстан, земельное законодательство которой будет рассмотрено ниже. Какие же общие тенденции в развитии земельного законодательства субъектов Российской Федерации можно выделить?

Прежде всего, это принятие региональных кодифицированных законодательных актов о купле и продаже земли. При этом правомерность таких шагов нередко обосновывается тем, что Указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" признана недействующей значительная часть Земельного кодекса РСФСР, а также тем, что федеральный законодатель на протяжении чуть ли не целого десятилетия отказывается принимать отвечающие современным требованиям законодательные акты о земле. Если ссылки на пассивность федерального законодателя в решении земельно-правовой проблемы очевидны, то с утверждением о сохраняющемся до сих пор правовом вакууме в сфере земельно-правового регулирования, вызванном упомянутым Указом Президента Российской Федерации, можно поспорить. Истерия по поводу якобы созданного Президентом Российской Федерации невозместимого пробела в земельно-правовом регулировании не находит своего подтверждения. Тем не менее, этот миф продолжает жить.

В частности, крупные должностные лица Госкомзема России П.Ф.Лойко и В.Ф. Могусев в тезисах своего доклада на Международном конгрессе "Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украине и других странах СНГ, государствах Балтии" состоявшемся в Минске 9-10 сентября 1999 г., говорят о следующем: "К концу 1993 года наметился, а затем углубился кризис в нормотворческой деятельности. Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. "О приведении земельного

законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" практически на 50 % разрушил действующий с 1991 года Земельный кодекс РСФСР. Образовался громадный правовой вакуум, не позволяющий грамотно с точки зрения права регулировать отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением землей, как на уровне государства в целом, так и на бытовом уровне граждан, предприятий и организаций".

Вот так, не больше и не меньше, чем "разрушил". Отсюда вывод: раз нет возможности восстановить Кодекс на федеральном уровне, значит, необходимо это сделать на уровне региональном. Возникает вопрос, а было ли что разрушать? Вопросы собственности и гражданского оборота земель решались Кодексом иначе, чем это установлено Конституцией Российской Федерации. Например, граждане не имели права получить землю в собственность для предпринимательской деятельности, а юридические лица вообще были не вправе иметь землю в частной собственности. Имущественные отношения в Кодексе регламентировались так, словно гражданское законодательство вообще к земельным участкам не имеет никакого отношения. Сохранение подобных норм привело бы к нарушению конституционных прав, гарантом которых является Президент Российской Федерации. Конституция Российской Федерации также требовала провести разграничение государственной собственности. Признание федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности на землю неизбежно ставило вопрос о неправомерности положений Кодекса, согласно которым органы местного самоуправления безраздельно распоряжались государственной земельной собственностью, а в некоторых случаях органы государственной власти субъектов Российской Федерации распоряжались федеральной собственностью на землю. После принятия Гражданского кодекса Российской Федерации и некоторых других федеральных законов ссылки на огромный правовой вакуум, возникший из-за отмены ряда норм Земельного

кодекса РСФСР, вызывают по меньшей мере, недоумение. Другой вопрос, почему до сих пор не установлена оборотоспособность земель, то есть не указаны земли, изъятые из гражданского оборота и ограниченные в нем, а также не определены ограничения прав на землю и не разграничена государственная земельная собственность. Земельный кодекс РСФСР эти вопросы вообще не затрагивал.

Таким образом, создается впечатление, что принятие на региональном уровне кодифицированных законодательных актов, с одной стороны, восполняет нормы отмененного Земельного кодекса, а с другой - устраняет имевшиеся в нем пробелы и другие недостатки. В разных субъектах Российской Федерации по-разному подходят к содержанию своих кодифицированных законодательных актов о земле, но из-за законодательной неразберихи в земельно-правовых вопросах на федеральном уровне они в любом случае выглядят оправданными. Далеко не во всех субъектах Российской Федерации приняты кодифицированные законодательные акты о земле. Однако наблюдается устойчивый рост их числа. Данные законодательные акты принимаются в форме законов или кодексов. Принципиальной разницы здесь нет.

Очевидно, что субъекты Российской Федерации восприняли сложившуюся в СССР традицию регулирования земельных отношений кодифицированными законодательными актами, в развитие которых затем издаются иные нормативные правовые акты. В качестве примера можно привести Земельный кодекс Республики Башкортостан (новая редакция которого изложена в Законе Республики Башкортостан от 25 февраля 1999 г. № 221-з "О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Башкортостан", Закон Новосибирской области от 12 ноября 1998 г. № 28-03 "О регулировании земельных отношений в Новосибирской области", Закон Саратовской области от 17 ноября 1997 г. № 57-ЗСО "О земле". Как видим, кодифицированные законодательные акты о земле принимаются и на Урале, и в Поволжье, и в Сибири. Что же их роднит?

Попытка установить правовое регулирование земельных отношений в условиях рыночной экономики. В одних случаях под прикрытием "суверенитета", в других - в целях реализации положений Конституции Российской Федерации о частной собственности на землю или федеральных законов, допустивших частную собственность и оборот земель в отдельных случаях. Помимо принятия кодифицированных законодательных актов о земле в субъектах Российской Федерации прослеживается явная тенденция издавать специальные законы, регулирующие отдельные земельные вопросы. На федеральном уровне только сейчас Правительство Российской Федерации решилось на внесение подобных нормативных актов. В 1999 году им внесены проекты федеральных законов "О государственном земельном кадастре", "Об оценке земель", "О государственных и муниципальных землях" и "О землеустройстве". Пока вступил в действие лишь Федеральный закон "О государственном земельном кадастре", а какова будет судьба иных законопроектов, неизвестно. То ли они успешно пройдут все стадии законодательного процесса, то ли их постигнет судьба Земельного кодекса Российской Федерации. В субъектах Российской Федерации издание подобных законодательных актов уже идет весьма интенсивно, причем с явными признаками ускорения. В частности, можно перечислить следующие законодательные акты: Закон Нижегородской области от 28 октября 1998 г. № 18-З "О землеустройстве", Закон Читинской области от 17 февраля 1999 г. № 149-340 "О предоставлении и изъятии земельных участков на территории Читинской области", Закон Томской области от 23 октября 1998 г. № 173 "Об отнесении земель к собственности Томской области", Закон Республики Карелия от 31 декабря 1997 г. № 248-ЗРК "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность", Закон Саратовской области от 5 июня 1997 г. № 36-ЗСО "О прекращении прав на землю на территории Саратовской области", Закон Московской области от 7 июня 1996 г. "О распоряжении земельными участками, находящимися в государственной собственности и используемыми для ведения

предпринимательской деятельности на территории Московской области".

Приведенный перечень специальных законодательных актов о земле говорит о масштабах соответствующей работы на региональном уровне и в географическом, и во временном, и в тематическом плане. В условиях, когда специальные федеральные законы о земле не принимаются, федеральный законодатель пошел по пути включения отдельных норм земельного права в федеральные законы, не входящие в систему земельного законодательства. Субъекты Российской Федерации пошли по тому же пути. Третьей тенденцией в развитии земельного законодательства на региональном уровне является регулирование земельных вопросов в законодательных актах, хотя и затрагивающих земельные вопросы, но имеющих иной предмет регулирования. Чтобы не быть голословным, назову некоторые законодательные акты: Закон Республики Башкортостан от 29 июля 1998 г. "№ 177-З "Об ипотеке", Закон Читинской области от 22 апреля 1999 г. № 166-340 "О личном подсобном хозяйстве", Закон Псковской области от 28 декабря 1995 г. № 34-03 "О природопользовании на территории области", Закон Московской области от 9 января 1997 г. № 4/97-03 "Об организации и функциональном зонировании территории Московской области", Закон города Москвы от 9 декабря 1998 г. № 28 "О градостроительном зонировании территории города Москвы". Из публикаций в средствах массовой информации, а также из специальной юридической и иной литературы видно, что многие специалисты не знают о наличии указанных региональных законов либо намеренно не обращают на них внимание. Обсуждается или анализируется лишь федеральное законодательство о земле. Однако следует иметь в виду, что региональные законы - это законы действующие, и именно на их основе решаются многие возникающие на практике вопросы. Схоластические рассуждения об их неконституционности и незаконности, пусть и подтвержденные ссылками на общие требования федерального законодательства, вряд ли будут иметь серьезные юридические последствия. Федеральных законов о земле, по существу говоря, еще нет, а те

законодательные акты, которые содержат нормы земельного права, неконкретны либо их правомерность спорна с точки зрения Конституции Российской Федерации. Независимо от взгляда на проблемы соотношения федерального и регионального земельного законодательства, знание земельного законодательства субъектов Российской Федерации сейчас необходимо. Рассмотрев правовые основы и тенденции развития земельного законодательства на региональном уровне, целесообразно проанализировать общие особенности регулирования земельных отношений в отдельных субъектах Российской Федерации.

Земельное законодательство каждого субъекта Российской Федерации очень специфично. Тем не менее с изрядной долей условности их все же можно сгруппировать. При этом в основу соответствующей градации необходимо положить политическую составляющую. Как бы ни хотелось уйти от политической подоплеки земельно-правовой проблемы, она неизбежно возникает. Сделать вид, что ее не существует, значит отказаться взглянуть правде в глаза. О том, насколько политически целесообразны те или иные действия в земельно-правовой сфере, могут квалифицировано судить, наверное, только политики и политологи. В данном случае хотелось бы оценивать обстановку с точки зрения норм Конституции Российской Федерации, законодательства и правил юридической техники. Названный подход оправдан хотя бы потому, что почти всегда при рассмотрении земельно-правовой проблемы собственно юридическая сторона часто уходит, уступая место идеологическим спорам, где у оппонентов превалируют их политические пристрастия. Это характерно и для государственных служащих и ученых, в том числе юристов.

В настоящее время действует Конституция Российской Федерации, которая закрепляет основы рыночной экономики, регулирующей покупку и продажу земельных участков. Поэтому следует с правовой точки зрения обосновывать необходимость реализации конституционных требований при решении земельно-правовой проблемы. Все субъекты Российской Федерации

в той или иной мере закрепляют основы рыночной экономики в земельной сфере. Различия состоят в степени их последовательности. Одни субъекты Российской Федерации пошли в решении соответствующих задач дальше, чем федеральный центр, другие стремятся идти с ним в ногу, а третьи отстают от него, не желая в полной мере принимать рыночные отношения в земельной сфере.

Следует еще раз подчеркнуть условность этого деления, поскольку в субъектах Российской Федерации, принадлежащих к названным группам, по одним направлениям наблюдается явный прогресс в развитии земельного законодательства, а по другим - наоборот. Одни субъекты Российской Федерации демонстрируют свою самостоятельность в решении земельных вопросов, а другие стремятся не выходить за рамки федерального законодательства, есть субъекты Российской Федерации, которые воспринимают позицию федеральной законодательной либо исполнительной власти.

При таких обстоятельствах утверждать, что в одних субъектах Российской Федерации земельное законодательство лучше, регулирующее покупку и продажу земельных участков, чем в других, по меньшей мере некорректно. Исходя из изложенного, следовало бы дать характеристику земельного законодательства субъектов Российской Федерации, регулирующих земельные отношения на основе: договоров о разграничении предметов ведения и полномочий(на примере Республики Башкортостан и Республики Татарстан); Конституции Российской Федерации и указов Президента Российской Федерации (на примере Самарской области); федеральных законов и указов Президента Российской Федерации о земле (на примере Приморского края); федеральных законов, не допускающих оборот земель в некоторых сферах (на примере Краснодарского края).

ГЛАВА 2 Элементы правоотношений по владению, пользованию и распоряжению землей

2.1 Земля как объект права собственности

По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и частными лицами складываются определенные отношения, которые регулируются нормами земельного права. Тем самым возникают земельные правоотношения.

Под земельными правоотношениями понимаются урегулированные нормами земельного права общественные отношения, участники которых являются потенциальными или фактическими носителями субъективных прав и обязанностей. Иными словами, это отношения, которые возникают, осуществляются, изменяются или прекращаются в соответствии с предписаниями норм земельного права.

Права и обязанности участников и субъектов земельных правоотношений, предусмотренные нормами земельного права, составляют содержание земельных правоотношений.

Земельные правоотношения можно классифицировать на правоотношения:

- общие;
- собственности на землю;
- землепользования;
- государственного земельного управления и контроля;
- в области охраны земель;
- юридической ответственности.

В земельном праве можно говорить о сложной структуре понятия «объект земельных правоотношений».

Во-первых, принято говорить о совокупном объекте земельных отношений. Таким объектом является земля. При этом земля определяется в

первую очередь как природный объект и природный ресурс (ч.1 ст. 6 ЗК РФ).

В земельном законодательстве юридическое понятие земли раскрывается при помощи классификации земель на категории по признаку целевого назначения. Такая классификация дана в Земельном кодексе РФ в разделах, устанавливающих правовой режим различных категорий земель.

Во-первых, в соответствии со статьей 7 ЗК РФ все земли РФ делятся на семь категорий и включают:

- земли сельскохозяйственного назначения - земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей;

- земли населенных пунктов- земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения- земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, Земельный Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

- земли особо охраняемых территорий и объектов - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для

которых установлен особый правовой режим.;

- земли лесного фонда - лесные земли и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли;

- земли водного фонда - земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов;

- земли запаса- земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного Кодекса.

Кроме того, различные категории земель подразделяются еще на «подкатегории», в зависимости от целевого назначения. Так, например, земли сельскохозяйственного назначения, как земельная категория, в зависимости от целевого назначения могут использоваться для сельскохозяйственного производства, ведения садоводства и огородничества, ведения дачного хозяйства и жилищного строительства (в некоторых случаях), ведения фермерского хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства.

Во-вторых, объектом реальных земельных правоотношений выступают земельный участок, доля в праве общей собственности на земельный участок либо часть земельного участка.

Земельный участок — это юридически и физически индивидуально обособленная часть земель, на которую распространяются права и обязанности конкретных субъектов.

Земельный участок (ч. 1 ст. 6 ЗК РФ) — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

В конце июля 2008 г. внесены коренные изменения в ЗК РФ, которые

охватили рассматриваемый понятийный аппарат.

Изменения коснулись и понятия земельного участка. В соответствии с изменениями, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Внесены изменения в части регулирования образования земельных участков, раздела, выдела, объединения и перераспределения. Например, границы земельных участков не должны пересекать границ муниципальных образований и границы населенных пунктов и т.д.

В-третьих, земля юридически является также недвижимым имуществом. При совершении действий с землей как недвижимым имуществом, объектом отношений выступают уже не сам земельный участок либо доля в праве общей собственности из категории земель сельскохозяйственного назначения, а юридические права на них.

Земельному участку, выступающему в качестве объекта права собственности, присущи признаки объекта, установленные гражданским правом:

1) оборотоспособность - т.е. земельный участок может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства;

2) земельный участок как объект гражданского права является недвижимым имуществом. На основании этого положения право собственности на земельный участок, а также его ограничение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре Министерства экономического развития Российской Федерации;

3) земельный участок в зависимости от того, возможен ли его раздел без ущерба для его хозяйственного назначения или нет, может быть признан либо делимой, либо неделимой вещью. Этот признак существен в том случае, когда земельный участок находится в общей собственности и возникает вопрос о выделе части земельного участка одному из собственников.

Земельный участок крестьянского хозяйства, именно в соответствии с законодательством является неделимым имуществом. На то же обстоятельство указывает и ГК РФ, установивший, что земельный участок при выходе одного из членов хозяйства разделу не подлежит.

Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации;

4) следующим признаком земельного участка как объекта гражданского права (как, впрочем, и земельного, если участок используется гражданами или юридическими лицами) является то, что плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования земельного участка, принадлежит использующему этот участок на законном основании.

Еще одним признаком следует считать то, что объектом права собственности земля выступает в качестве ограниченного в пространстве земельного участка.

Для него характерно то, что границы участка и его местоположение устанавливаются в порядке, закрепленном законодательством о землеустройстве.

2.2 Субъекты права собственности на землю

Различают два аспекта понятия субъектов земельных правоотношений. В первом случае о субъекте говорится как о возможном по закону участнике земельных правоотношений; во втором случае — как о реальном носителе субъективных прав и обязанностей.

Субъекты земельных правоотношений могут приобретать специальные наименования. Так, субъектами правоотношений собственности являются собственники земли, пожизненного наследуемого владения — владельцы, пользования — землепользователи, аренды — арендаторы и арендодатели.

Все субъекты земельных правоотношений делятся на две группы: граждане (физические лица) и юридические лица. Особым участником

земельных правоотношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Не во всех случаях граждане (физические) и юридические лица в полном составе могут выступать участниками тех или иных видов земельных правоотношений. В силу различных причин возникает необходимость ограничения круга субъектов.

Земельным Кодексом Российской Федерации установлено, что участниками земельных отношений могут быть только граждане Российской Федерации и российские юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (ст.5 ЗК РФ). В то же время ограничиваются права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков.

Перечисленные субъекты по общему правилу могут совершать любые сделки с землей, включая куплю-продажу. Вместе с тем согласно п.3 ст.15 Земельного Кодекса Президентом РФ определяются перечни территорий (приграничные, а также имеющие особое значение: стратегическое, оборонное, национальное и т.п.), которыми они не могут обладать на праве собственности, в том числе купить или приобрести на иных основаниях в собственность.

В Земельном Кодексе Российской Федерации определен четкий порядок разграничения участников земельных отношений на собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

Собственниками земельных участков Кодекс признает лиц, являющихся собственниками земельных участков, а к землепользователям причисляет лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

К землевладельцам Земельный Кодекс РФ относит лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве пожизненного наследуемого

владения.

Арендаторами земельных участков признаются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Обладателями сервитутов являются лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Среди перечисленных категорий отсутствуют лица, которым выданы свидетельства на право собственности на земельную долю. Они также выступают участниками земельных отношений, хотя и не располагают участком, выделенным в натуре в счет принадлежащей им земельной доли, поскольку этот участок входит в земельный массив, находящийся, как правило, в пользовании сельскохозяйственной организации (п.5 ст.79 ЗК). Но несмотря на то что в п.6 ст.27 Земельного Кодекса по поводу оборота земель сельскохозяйственного назначения сделана отсылка к соответствующему Федеральному закону, Кодекс все же содержит ряд правовых норм по данным землям. Другое дело, что они разбросаны по всему Кодексу, в то время как в Земельном Кодексе 1991 года их расположение было более компактным. Прежде всего о данных землях упоминается в специальной гл.14 "Земли сельскохозяйственного значения" и, кроме того, в отдельных статьях Кодекса. Так, в ст.33 ведется речь об установлении предельных норм предоставления земель крестьянским (фермерским) хозяйствам. Нормы статей гл.7 "Прекращение и ограничение прав на землю" распространяются на них в полном объеме. Статья Закона о введении в действие Земельного кодекса запрещает менять целевое назначение сельскохозяйственных угодий и предоставлять их иностранцам в собственность.

Общие права участников земельных правоотношений устанавливаются ст. ст. 40 и 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

Субъекты земельных правоотношений как потенциальные носители прав и обязанностей должны обладать свойством, которое общей теорией государства и права определяется как правоспособность, то есть способность

лица (физического и юридического) иметь права и нести обязанности.

Кроме того, при рассмотрении данного вопроса возникает понятие дееспособности потенциального субъекта, или способности лица своими действиями приобретать права, создавать для себя обязанности, а также нести ответственность за совершенные правонарушения. По общим правилам, полная дееспособность у участников земельных правоотношений возникает у таковых при достижении возраста 18 лет, для юридических лиц после соответствующей государственной регистрации.

2.3 Содержание правоотношения по владению, пользованию и распоряжению землей

Действующее Российское законодательство дает понятие права собственности в ст. 209 ГК РФ, определяя три основные правомочия собственника - право владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему вещью. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы.

Итак, право собственности - определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Оно является центральным правовым институтом в системе права, важнейшим для рыночной экономики. Это единственный вид права на свою вещь. Все остальные права это права на чужие вещи.

Права и обязанности лиц, использующих земельные участки на том или ином праве, установлены нормами статей главы VI Земельного кодекса.

Права землепользователей, землевладельцев и арендаторов по использованию земельных участков практически совпадают с правами собственников. Единственное отличие: только собственники земельных участков обладают правом собственности на расположенные на их участках многолетние насаждения (за исключением случаев, установленных Лесным

кодексом Российской Федерации). В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации в исключительной собственности государства находятся все леса, кроме городских и расположенных на землях обороны; древесно-кустарниковая и иная растительность, зеленые насаждения могут находиться без ограничения в собственности собственника земельного участка [19, с. 565].

Посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученная сельскохозяйственная продукция и доходы от ее реализации принадлежат тому, кто непосредственно использует земельный участок: или самому собственнику, или тому лицу, которому собственник предоставил земельный участок в пожизненное наследуемое владение, пользование или аренду.

В соответствии со ст. 40 ЗК РФ собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы имеют право [18, с.159]:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Закон РФ «О недрах» предусматривает право собственников и владельцев земельных участков осуществлять по своему усмотрению в их границах без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых (т. е. песка, глины, торфа и т. п.), не числящихся на государственном балансе.

В соответствии с Водным кодексом РФ в собственности граждан и юридических лиц могут находиться замкнутые водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими водными объектами. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к другим поверхностным водным объектам, могут использовать их только для своих нужд и в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц; они не должны препятствовать использованию водных объектов и их берегов для организации судоходства и иных нужд;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Так, порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий (ст. 83 ЗК РФ). Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны: жилые, производственные, рекреационные и др. Существует совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в населенных пунктах, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны, которая согласно Градостроительному кодексу РФ называется градостроительным регламентом.

Федеральный закон «Об охране окружающей среды» 2002 г. предусматривает (ст. 37), что строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов должны осуществляться по утвержденным проектам, имеющим положительные заключения государственной экологической экспертизы, с соблюдением требований в области охраны окружающей среды, а также санитарных и строительных требований, норм и правил;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

В соответствии с Федеральным законом от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» мелиорация земель проводится гражданами (физическими лицами) и организациями. Она осуществляется на основе

разработанных в установленном порядке проектов, учитывающих строительные, экологические, санитарные и иные стандарты, нормы и правила. При этом проектирование и строительство мелиоративных систем, в процессе функционирования которых используются водные объекты, осуществляются с учетом требований водного законодательства, а проведение агролесомелиорации — в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации.

Указанный Федеральный закон различает следующие виды мелиорации:

- гидромелиорация — улучшение заболоченных, излишне увлажненных, засушливых, эродированных, смытых и других земель, состояние которых зависит от воздействия воды;

- агролесомелиорация (противоэрозионная, полезащитная, пастбищезащитная) — улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств защитных лесных насаждений;

- культуртехническая (расчистка земель от древесной и травянистой растительности, кочек, пней и мха, от камней и иных предметов;

- мелиоративная обработка солонцов, рыхление, пескование, глинование, землевание, плантаж и первичная обработка почвы и иные работы);

- химическая — мероприятия по улучшению химических и физических свойств почв.

Перечень прав по использованию земельных участков, установленный ст. 40 ЗК РФ, не является исчерпывающим: законодательством могут быть установлены и иные права. Например, в соответствии со ст. 7 Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы, земельных участков сельскохозяйственного назначения имеют право также получать в установленном органами исполнительной власти субъектов порядке информацию о состоянии

плодородия почв на своих земельных участках и динамике изменения его состояния.

Перечень обязанностей собственников земельных участков и лиц, обладающих иными правами на землю, по использованию земельных участков установлен ст. 42 ЗК РФ. Эти обязанности (в отличие от прав по использованию земли) относятся ко всем обладателям прав на земельные участки, в том числе и к лицам, использующим участок на основании сервитута.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны [17]:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами,

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Приведенный перечень не является исчерпывающим: самим Кодексом, иными федеральными законами могут быть установлены и иные требования к собственникам земли и иным лицам, использующим земельные участки.

Так, содержание обязанностей собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов по проведению мероприятий по охране земель более подробно раскрыты в ст. 13 Земельного кодекса РФ.

Федеральным законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 8) установлено, что собственники, владельцы, пользователи, арендаторы земельных участков обязаны:

- осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду;

- соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий;

- представлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов;

- содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения;

- информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель сельскохозяйственного назначения и загрязнения почв на земельных участках, находящихся в их владении или пользовании.

Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» установил обязанность для членов таких объединений в течение трех лет освоить земельный участок (если иной срок не установлен земельным законодательством).

Неисполнение установленных законодательством обязанностей по использованию земельного участка влечет ответственность. Так, Кодексом

Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрено наложение административных штрафов за использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст. 8.8); за уничтожение межевых знаков границ земельных участков (ст. 7.2) — подробнее об этом см. главу 18 учебника об ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель. В отдельных случаях неисполнение названных выше обязанностей может повлечь прекращение права собственности на земельный участок, права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения им. Такое прекращение может, в частности, последовать при использовании земельного участка не по целевому назначению или способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

ГЛАВА 3 Проблемы правоприменительной практики в связи с возникновением и прекращением права собственности на землю

3.1 Основные способы приобретения (возникновения) права собственности на землю

Земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, являются государственной собственностью (п. 2 ст. 214 ГК РФ), т.е. ничейной земля быть не может. В то же время окончательного и полного разграничения государственной собственности на землю (на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность) еще не произошло.

Согласно гражданскому законодательству права и обязанности появляются, когда на то имеются основания, предусмотренные законом и иными правовыми актами, а также вследствие действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или правовыми актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Основания возникновения прав на землю земельным законодательством однозначно и системно не прописаны. Согласно ст. 25 Земельного кодекса РФ такие права, предусмотренные указанным кодексом, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями).

Момент возникновения подлежащего государственной регистрации права на имущество связан с моментом регистрации этого права (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Исключения возможны, если они предусмотрены федеральным законом.

Законодателем нечетко сформулировано положение о выделении из системы гражданского законодательства неких федеральных законов, в которых могут быть указаны иные, отличные от закрепленных в гражданском законодательстве, основания возникновения прав. Предполагаем, что под таким федеральным законом подразумевается, например, ЗК РФ. Правда, тогда становится не вполне понятно соотношение норм гражданского и земельного законодательства. Согласно ст. 2 ГК РФ в гражданское законодательство входят, в частности, нормы, определяющие основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. При этом приоритет гражданско-правовых норм перед земельно-правовыми в этом случае проистекает из ч. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ, согласно которой нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ.

В юридическом мире этот вопрос дискутируется. Не вдаваясь подробности спора, хотелось бы указать на ряд проблем правоприменения, являющихся следствием доминировании земельно-правовых норм над гражданско-правовыми при возникновении права собственности на землю.

Конечно, невозможно говорить о том, что основания приобретения права собственности, установленные ст. 218 ГК РФ, в полном объеме применимы к отношениям собственности на землю. Например, нельзя приобрести земельный участок, создав его как новую вещь. В то же время в общих положениях ГК РФ, в частности в главе 17, такое основание появления субъективного права собственности у конкретного лица отсутствует в силу закона.

К возникновению субъективных прав в силу закона законодатель вообще относится осторожно и прописывает такие случаи в гражданском законодательстве вполне конкретно. Так, возникновение залога в силу закона (п. 3 ст. 334 ГК РФ, п. 2 ст. 1, ст. 11 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). При этом дополнительно определяется порядок государственной регистрации ипотеки в силу закона

(п. 2 ст. 20 того же Федерального закона).

Анализируя нормы главы 5 ЗК РФ ("Возникновение прав на землю"), можно сделать вывод, что существуют следующие основания возникновения права собственности на землю:

- решения органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- договоры и иные сделки с земельными участками;
- приобретательная давность;
- судебные акты.

Но поскольку этот перечень не закрытый, возникает вопрос: можно ли рассматривать в качестве событий, с которыми закон связывает возникновение права собственности на земельные участки, ситуации, описанные в п. 1 ст. 17, п. 1 ст. 18 и п. 1 ст. 19 ЗК РФ? Указанными нормами соответственно установлено, что в федеральной собственности, в собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами. Например, согласно ст. 1 Федерального закона от 31 мая 1996 г. N 61-ФЗ "Об обороне" земли, предоставленные Вооруженным Силам РФ, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности.

Налицо нормативно-правовой критерий, определяющий, каким образом должна разграничиваться государственная собственность на землю. Наличие таких критериев позволяет соответственно классифицировать конкретные земельные участки, и затем оформлять надлежащим образом их либо в федеральную собственность, либо в собственность субъектов Российской Федерации, либо в муниципальную собственность.

При этом гражданское законодательство гласит, что отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном законом (п. 5 ст. 214 ГК РФ). Таковым является Федеральный

закон от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю", в котором и систематизируются все основания внесения земельных участков в перечень тех, на которые возникает право собственности у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, либо муниципальных образований. Таким образом, закон как совокупность норм права не может являться основанием для возникновения субъективного права.

В числе специфических признаков нормы права в юридической литературе называют нормативность. В общей теории права выделяются следующие критерии нормативности:

- направленность нормы права на регулирование определенного вида общественных отношений;
- неперсонифицированность адресата;
- неопределенность числа случаев, на которых рассчитано действие нормы.

В пункте 1 ст. 8 ГК РФ, содержащем исчерпывающий перечень оснований возникновения прав, норма закона в качестве такого основания не указана. Согласно этой же статье гражданские права и обязанности возникают из актов государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренных законом в данном качестве (ч. 2 п. 1).

В соответствии со ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.

Кроме того, правоустанавливающие документы должны содержать информацию, необходимую для государственной регистрации, т.е. описание объекта недвижимого имущества, позволяющее его идентифицировать,

указание на вид регистрируемого права и на субъект права (п. 1 ст. 18 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Данные акты, в отличие от норм права, рассчитаны на индивидуально определенный субъект правоотношений; они регулируют конкретные отношения между индивидуально определенными лицами, но не могут использоваться для разрешения сходных отношений, и поэтому с прекращением таких отношений утрачивают свое значение, т.е. данные акты имеют ненормативный характер.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Таким образом, поскольку в п. 1 ст. 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" говорится о возникновении прав на недвижимое имущество только в соответствии с Гражданским кодексом РФ и не предусмотрено появление прав на основании иных законов, нормы закона не могут являться основанием для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Сами по себе федеральные законы основанием для государственной регистрации права собственности на землю в отношении определенного субъекта права являться не могут.

Иной подход приводит на практике к довольно противоречивой правовой конструкции.

Например, в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 25 августа 1995 г. N 153-ФЗ "О федеральном железнодорожном транспорте" землями железнодорожного транспорта являются земли федерального значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование предприятиям и учреждениям железнодорожного транспорта для

осуществления возложенных на них специальных задач. Это земли, отведенные под железнодорожные пути и станции (включая полосу отвода), а также под защитные и укрепительные насаждения, строения, здания, сооружения и иные объекты, необходимые для эксплуатации и реконструкции железных дорог с учетом перспективы их развития. Таким образом, налицо признаки, позволяющие отнести указанные земли к федеральной собственности.

Федеральный закон "О федеральном железнодорожном транспорте" утратил силу со дня вступления в силу Федерального закона от 1 января 2003 г. N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации". Если исходить из того, что в силу закона (п. 1 ст. 17 ЗК РФ и ст. 5 Федерального закона "О федеральном железнодорожном транспорте") право федеральной собственности возникает с момента принятия этого закона, то возникает вопрос: куда оно исчезает, если этот закон утратил юридическую силу? Особенно интересна ситуация, когда само право федеральной собственности на землю не прошло процедуру государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2 Основания и способы прекращения права собственности за землю

Земельный кодекс РФ устанавливает три случая прекращения права собственности на земельный участок. Так, право собственности на земельный участок РФ прекращается:

1) при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам (заключение любого договора отчуждения - купли-продажи, дарения, мены и др.). Порядок заключения договоров регулируется гражданским законодательством с учетом особенностей, установленных в отношении земельных участков. Более того, все договоры, предметом которых являются земельные участки, подлежат обязательной государственной регистрации

уполномоченным на то государственным органом. Для сделок по отчуждению земельных участков отдельных категорий земельное законодательство устанавливает дополнительные требования. Так, например, в отношении земельных участок сельскохозяйственного назначения Законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установлено преимущественное право покупки таких земель органами государственной власти и местного самоуправления. Также Закон устанавливает ограничение общей площади земельных участков, которые могут находиться в результате совершенных сделок в собственности физического лица и его близких родственников, а также юридических лиц с преимущественным участием в них этого физического лица и (или) его близких родственников в пределах административно-территориального образования;

2) при отказе собственника от права собственности на земельный участок. Статья 236 ГК РФ предусматривает порядок отказа собственника от земельного участка. Собственник - гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности, объявив об этом либо совершив иные действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения земельным участком без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Таким образом, данное основание для прекращения права собственности на земельный участок не распространяется на таких собственников, как Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования. Также собственник может выразить свой отказ двумя способами: объявить об отказе, что должно быть совершено при отказе от недвижимого имущества перед государственным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо совершить определенные фактические действия. Такие действия должны прямо свидетельствовать о том, что собственник отказывается от всех своих прав - владения, пользования и распоряжения. Отказ только от одного или двух прав недостаточен для признания полного устранения собственника от

судьбы земельного участка. При этом земельный участок можно будет рассматривать как "брошенный", или бесхозяйный, после чего право собственности на него приобретается в соответствии со ст. 225 ГК РФ (бесхозяйная вещь). Следует учитывать, что до тех пор пока какое-либо другое лицо не приобретет право собственности в отношении такого земельного участка, "бывший" собственник продолжает нести права и обязанности в отношении данного земельного участка. Таким образом, сам по себе отказ не является юридическим фактом, в связи с которым связывают прекращение права собственности. Само по себе объявление собственника об отказе от права собственности либо совершение фактических действий не приводит к изменениям. В первом случае изменения в государственный реестр не вносятся, поскольку в нем содержится информация о существующих или прекращенных правах на недвижимость. В случае уведомления государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, собственником о своем отказе от земельного участка, государственный орган обязан принять такой земельный участок на учет в порядке, аналогичном принятию на учет бесхозяйных недвижимых вещей. Совершение собственником фактических действий не носит окончательный характер, и до того как земельный участок приобретет в собственность другое лицо, "бывший" собственник может вернуться к осуществлению своих прав;

3) при принудительном изъятии у собственника его земельного участка в случае и в порядке, предусмотренных гражданским законодательством.

Гражданский кодекс РФ указывает, что принудительное изъятие земельного участка не допускается, за исключением следующих случаев.

Обращение взыскания на имущество по обязательствам. В случае неисполнения должником своих обязательств на имущество, находящееся в его собственности, в том числе и на земельный участок, может быть наложено взыскание, которое производится по решению суда, если иной порядок не предусмотрен законом или договором. Основанием для изъятия

земельного участка является выданный на основании вступившего в законную силу решения суда исполнительный документ. Порядок наложения взыскания устанавливается Гражданским процессуальным кодексом РФ, Арбитражным процессуальным кодексом РФ, Федеральными законами от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" и от 21 июля 1997 г. N 118-ФЗ "О судебных приставах".

Помимо судебного порядка законом или соглашением может быть предусмотрен внесудебный порядок взыскания имущества в случае неисполнения должником своих обязательств.

Так, ст. 349 ГК РФ предусматривает возможность обращения взыскания на предмет залога (заложенное имущество) в порядке, установленном договором о залоге. Однако на предмет залога, переданный залогодержателю, взыскание может быть обращено в порядке, установленном договором о залоге, если законом не установлен иной порядок.

При этом следует принимать во внимание, что в ст. 7 Закона "Об исполнительном производстве" установлен исчерпывающий перечень исполнительных документов, которые подлежат исполнению. К ним относятся:

1) исполнительные листы, выдаваемые судами на основании принятых ими судебных актов;

2) судебные приказы;

3) нотариально удостоверенные соглашения об уплате алиментов;

4) удостоверения комиссии по трудовым спорам, выдаваемые на основании ее решений;

5) требования, оформленные в установленном порядке, органов, осуществляющих контрольные функции, о взыскании денежных средств с отметкой банка или иной кредитной организации о полном или частичном неисполнении взыскания в связи с отсутствием на счетах должника денежных средств;

6) постановления органов (должностных лиц), уполномоченных рассматривать дела об отсутствии административных правонарушений;

7) постановления судебного пристава-исполнителя;

8) постановления иных органов в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Также Конституционный Суд РФ по данному вопросу выразил свою позицию в Определении от 6 июля 2001 г. N 131-О, а также в Постановлениях от 20 мая 1997 г. N 8-П и от 11 марта 1998 г. N 8-П, где указал, что в соответствии со ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Конституционные гарантии, закрепленные в данной статье, распространяются как на отношения в публично-правовой сфере, так и на гражданско-правовые отношения, а принудительное изъятие имущества может быть применено к собственникам лишь после того, как суд вынесет соответствующее решение. Вместе с тем это не означает невозможность изъятия имущества на основании решения компетентного органа (лица), если собственник против этого не возражает.

Отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать лицу, применяется при условии правомерности оснований приобретения права собственности. Например, лицу в составе наследства был завещан земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и это повлекло превышение предельных размеров общей площади сельхозугодий, которые могут одновременно находиться в собственности физического лица, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данный гражданин или его близкие родственники имеют право распоряжения более чем 50% голосов; такой земельный участок или его доля должны быть отчуждены собственником. Земельный участок также должен быть отчужден в случае, когда он относится к землям сельскохозяйственного назначения и был унаследован иностранным физическим лицом. В соответствии со ст. 11 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" такие лица могут обладать земельными участками из состава земель

сельскохозяйственного назначения не на праве собственности, а только на праве аренды.

Порядок отчуждения в случае, если лицо не имеет права обладать земельным участком на праве собственности, устанавливается непосредственно законом, который предусматривает такие случаи. Так, Закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" определяет, что земельный участок должен быть отчужден в течение года со дня, когда возникло право собственности на земельный участок, либо в течение года, когда собственник - иностранный гражданин узнал или должен был узнать об обстоятельствах, которые повлекли возникновение у него права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. В случае, если в установленный срок собственник не произведет отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение 10 дней в письменной форме известить об этом орган государственной власти субъекта РФ. Орган государственной власти субъекта РФ, в свою очередь, в течение месяца со дня его уведомления обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

В случае, если заинтересованных лиц, желающих приобрести данный участок, нет, земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения должен приобрести субъект Российской Федерации либо муниципальное образование в случаях, предусмотренных законами субъекта РФ по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

Земельный участок может быть отчужден, если это необходимо для государственных или муниципальных нужд либо ввиду его ненадлежащего использования. Земельный участок изымается у собственника путем его

выкупа государством или путем продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

Следует обратить внимание, что в случае, когда происходит выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд для выполнением международных обязательств Российской Федерации речь идет об обязательствах, вытекающих из международных договоров Российской Федерации, т.е. изъятие земельного участка допускается только для федеральных нужд, но не для нужд субъектов Федерации или муниципальных образований. Также следует иметь в виду, что во втором случае предполагаемое назначение объекта должно соответствовать полномочиям органа, принимающего решение об изъятии земельного участка. Например, решение об изъятии земельного участка для целей, связанных с защитой Государственной границы России, может быть принято только органами государственной власти Российской Федерации (согласно п. "н" ст. 71 Конституции РФ вопросы защиты государственной границы находятся в ведении Российской Федерации).

Однако наиболее существенным с точки зрения защиты интересов обладателя прав на земельный участок представляется указание в приведенной норме ст. 49 ЗК РФ на отсутствие других вариантов возможного размещения объектов как на обязательное условие для изъятия земельных участков. Данное обстоятельство по сути означает, что в случае возникновения судебного спора орган, принявший решение об изъятии земельного участка, должен будет представить суду убедительные доказательства того, что иных вариантов размещения предполагаемого объекта, кроме как на спорном земельном участке, не имеется (см. также п. 1 ст. 239 ГК РФ). В противном случае в иске о принудительном изъятии участка должно быть отказано, а решение об изъятии земельного участка может быть признано недействительным (в случае заявления заинтересованным лицом соответствующих требований).

По смыслу подп. 3 п. 1 ст. 49 ЗК РФ случаи изъятия земельных

участков для государственных или муниципальных нужд могут быть связаны также и с иными исключительными обстоятельствами, отличными от двух вышеназванных. Но при этом должно иметь место прямое указание на данные обстоятельства в федеральном законе - в отношении любых земель либо в законе субъекта РФ - в отношении земель, находящихся в собственности субъекта Федерации или муниципальной собственности.

Выкуп как способ прекращения права собственности на земельный участок предусмотрен в Земельном кодексе РФ в следующих случаях:

- для выполнения взятых на себя международных обязательств РФ;
- при размещении объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- в иных случаях, которые устанавливаются федеральными законами, а также законами субъектов РФ, но лишь по отношению к землям, находящимся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности.

Для земель, занятых лесами первой группы, дополнительные основания изъятия таких земель не могут быть установлены никакими иными законами.

В соответствии с п. 3 ст. 83 ЗК РФ участки из земель поселений могут быть изъяты (выкуплены) для государственных или муниципальных нужд под застройку, только если она соответствует генеральным планам городов и иных поселений, правилам землепользования и застройки. Вообще не допускается изъятие земель особо охраняемых природных территорий для нужд, противоречащих их целевому назначению (п. 3 ст. 95 ЗК РФ).

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. Процедура выкупа, порядок определения выкупной цены земельного участка определяются в соответствии с гражданским законодательством.

Реквизицией земельного участка признается временное изъятие у собственника земельного участка в случаях возникновения обстоятельств чрезвычайного характера и в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства с возмещением собственнику причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость земельного участка или по желанию предоставляется равноценный земельный участок.

Земельный кодекс определил два вида реквизиции.

1. Земельный участок может быть временно изъят для устранения вредных последствий и затем возвращен собственнику.

2. Земельный участок при невозможности устранения опасных последствий может быть принудительно выкуплен у собственника или заменен по его желанию равноценным.

В первом случае, при временном изъятии участка для устранения вредных последствий, вызванных определенными обстоятельствами, он может быть использован в соответствии с решениями Правительства РФ в целях охраны земли. К таким обстоятельствам относятся, в частности, действие селей, затопление, заболачивание, заражение бактериально-паразитическими и карантинными вредителями. После обезвреживания участок возвращается собственнику. Что касается реквизированных строений и другого имущества на земельном участке, то Гражданский кодекс РФ предусматривает право бывшего собственника после прекращения действия обстоятельств, вызвавших реквизицию, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества, хотя он и получил за него компенсацию. Собственнику участка должны быть возмещены убытки, причиненные изъятием и использованием участка.

Собственник вправе требовать через суд возврата участка и оспаривать компенсацию причиненных ему убытков [14, с.150].

Во втором случае, при невозможности использования земельного

участка и возвращения его собственнику, например при радиоактивном или химическом загрязнении, участок принудительно выкупается в собственность государства и переводится в земли запаса для консервации. Порядок дальнейшего использования такого участка определяется Правительством РФ.

Оценку компенсации и определение равноценности предоставленного взамен реквизированного земельного участка собственник может оспорить в судебном порядке.

Помимо реквизиции допускается конфискация земельного участка, что означает его безвозмездное изъятие по решению суда в виде санкции за общественно опасные деяния (преступления), причем лишь тяжкие и особо тяжкие, совершенные из корыстных побуждений. Изъять земельный участок путем конфискации возможно только у его собственника и только в качестве санкции за совершенное им преступление. Никакие иные правонарушения не могут служить основанием конфискации. При земельных правонарушениях возможно лишение права собственности на участок с выплатой его стоимости. Конфискация же является единственным видом безвозмездного изъятия земельного участка. Она применима только по отношению к физическим лицам, так как только они могут нести уголовную ответственность [14, с.152].

В качестве примера отчуждения имущества в случаях, прямо предусмотренных законом, можно привести случай раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли. Имущество может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся

собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией. С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

По сравнению с Гражданским кодексом РФ, который указывает в качестве основания прекращения права собственности гибель и уничтожение имущества, земельное законодательство не знает таких оснований, рассматривая землю не только как объект недвижимости, но и как природный объект, в связи с чем земельный участок не может быть полностью утрачен даже в результате ненадлежащего использования. Кроме того, перечень оснований прекращения права собственности на земельный участок, содержащийся в ЗК РФ, является исчерпывающим. Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Земельный кодекс РФ не устанавливает различий в основаниях и порядке прекращения указанных видов прав на землю. И землевладелец, и землепользователь имеют право в установленном порядке отказаться от принадлежащего им права на земельный участок. Принудительные основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком практически совпадают с принудительными основаниями прекращения права собственности и включают в себя:

1) использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

2) использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

3) не устранение совершенных умышленно земельных правонарушений

4) неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

5) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

6) реквизиции земельного участка.

Прекращение прав на земельные участки не наступает автоматически как в случае добровольного отказа от участка, так и при принудительном лишении таких прав. В любом случае необходимо решение суда о прекращении права на конкретный земельный участок.

Договор аренды земельного участка может быть прекращен как по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, так и по основаниям, предусмотренным в Земельном кодексе РФ.

Так, договор аренды прекращается при истечении срока, на который он был заключен. В случае, если в договоре не был предусмотрен срок, т.е. заключен на неопределенный срок, любая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 3 месяца. Если законом установлены максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, договор прекращается по истечении этого предельного срока, даже если в самом договоре срок аренды не определен. Другим основанием для прекращения договора аренды является смерть гражданина, арендующего этот участок, если по закону или договору права по договору аренды не могут перейти к наследнику.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по требованию как арендодателя, так и арендатора, но только по решению суда. В Гражданском

кодексе РФ предусматриваются случаи, когда арендатор и арендодатель могут требовать расторжения договора; в основном эти случаи так или иначе связаны с нарушением условий договора аренды. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; использует землю с существенным или неоднократным нарушением установленных в договоре условий пользования ею, а также ухудшает состояние земли или использует ее не в соответствии с назначением.

Такой вид пользования земельным участком как право безвозмездного срочного пользования является срочным и прекращается соответственно в связи с истечением срока, на который земельный участок предоставлен. Если участок предоставлялся в пользование из государственных или муниципальных земель соответственно органом исполнительной власти или местного самоуправления, то такой орган и принимает решение о прекращении права пользования. Если участок предоставлялся по договору из земель, находящихся в частной собственности, то право безвозмездного срочного пользования им прекращается по решению сторон. Все иные основания прекращения безвозмездного срочного пользования совпадают с основаниями прекращения права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, рассмотренными ранее. Так, оно может быть прекращено как при добровольном отказе лица от пользования земельным участком, так и принудительно - при неправильном и нерациональном использовании земли, совершении земельных правонарушений, необходимости изъятия или реквизиции земли для государственных, муниципальных нужд [14, с. 218].

Особо следует подчеркнуть необходимость дальнейшего совершенствования и развития нормативно-правовой базы земельных преобразований. Правовой вакуум в регулировании земельных отношений на федеральном уровне способствовал стихийному нормотворчеству в

субъектах РФ и в итоге привел к формированию разночтений и противоречий правовых норм, их произвольному толкованию, некомпетентности в принятии правовых решений, возникновению большого количества земельных споров, отсутствию должных правовых гарантий защиты интересов правообладателей недвижимости.

Эти негативные явления определяют то, что в России: значительное количество объектов недвижимости не поставлено на учет и не охвачено налоговыми и арендными отношениями; фактически отсутствует цивилизованный рынок объектов недвижимости и не развита его инфраструктура; недвижимость не является надлежащим аккумулятором капитала; инвестиции в недвижимость минимальные; земля практически не используется в качестве средства обеспечения кредитов; сведения о ресурсах недвижимости неполные и разобщены по разным ведомствам; практически свернуты работы по обязательному первичному учету земель, землеустройству, охране почв. В результате действия этих негативных явлений наблюдаются замедленные темпы структурной перестройки экономики страны, особенно в сельскохозяйственной сфере и пригородных зонах.

Сегодня действующее земельное законодательство трудно назвать системным. Его развитие подчас идет противоречиво и непоследовательно. Большое число противоречий и несогласованность норм разных отраслей, регулирующих общие или смежные вопросы – гражданского, земельного, градостроительного и иного законодательства, а нередко и внутри самого земельного законодательства ведет к нарушению его внутренней логики, снижая его эффективность и авторитет. Действующие нормы земельного законодательства не обеспечивают эффективного использования и сохранности земельных ресурсов, прежде всего, сельскохозяйственных угодий. В стране отсутствует единая и целостная законодательно определенная система охраны сельскохозяйственных земель. Деятельность в этой важнейшей области земельных отношений регулируется на уровне

подзаконных актов, которых явно недостаточно. Несмотря на то, что современным законодательством выделены категории ценных и особо ценных сельскохозяйственных угодий, изъятие и использование которых для несельскохозяйственных целей строго ограничено или запрещено вообще, они, при действующем экономическом механизме регулирования земельных отношений, в большом количестве предоставляются для строительства и выводятся из сельскохозяйственного оборота, тем самым сокращается и ухудшается природно-ресурсная база сельского хозяйства. Примерно три четверти сельскохозяйственных угодий находятся в состоянии мелиоративной и экологической неустроенности. В связи с деградацией сельскохозяйственных земель требуется существенное расширение сферы законодательного регулирования в области обеспечения их рационального использования и охраны, основанных на комплексном подходе к правовому регулированию возникающих при этом отношений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Реформирование национальной экономики в России происходит в сложнейших политических и экономических условиях, связанных с возникновением негосударственного сектора и развитием рыночных процессов практически во всех отраслях экономики, что требует создания четких и эффективных механизмов ее государственного регулирования.

Особую актуальность эта задача приобретает в сфере управления земельными ресурсами, представляющими, с одной стороны, основной источник сельскохозяйственного производства, площадки и опорные поверхности для зданий, сооружений, дорог, зеленых насаждений, а, с другой стороны, - базу налогообложения недвижимости, объект инвестирования, средство социально-экономического развития, часть национального богатства.

Несмотря на исключительную важность преобразования управления земельными ресурсами в России в настоящее время процесс развития земельной реформы протекает достаточно вяло, бессистемно и неадекватно общим темпам экономических трансформаций, обусловленных рыночными реформами.

Серьезнейшей проблемой является нерешенность которой сдерживает поступательное и эффективное развитие земельной реформы, связана с отсутствием разграничения земель по уровням собственности, четкого и однозначного распределения полномочий органов государственной власти и местного самоуправления в задачах управления земельными ресурсами.

Одним из основополагающих принципов земельного законодательства, непосредственно закрепленных в ст. 11 Конституции Российской Федерации, является разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований. Статья 9 Конституции Российской Федерации предусматривает возможность

нахождения земли в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Следующей проблемой является стоимость права аренды или начальный размер арендной платы.

Во многих регионах России распространена практика продажи городской администрацией частным инвесторам права застройки свободных земельных участков зданиями и сооружениями для строительства или ведения собственного бизнеса.

В соответствии со статьей 263 ГК РФ это право предоставляет собственнику возможность возводить, перестраивать или сносить здания и сооружения на своем земельном участке или разрешать осуществление таких действий другим лицам. Ограничено право застройки двумя требованиями: необходимостью соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, во-первых, и требований о назначении земельного участка, во-вторых. При этом, как правило, строения, возводимые на земельном участке, после окончания строительства переходят инвестору в собственность, а земля обычно передается в долгосрочную аренду.

Такая практика соответствует научному определению "права аренды" (права застройки), в соответствии с которым под правом аренды (застройки) понимается устанавливаемое договором срочное, вещное, неотменимое и возмездное право пользования "чужим" земельным участком для возведения, достройки и эксплуатации (содержания) объекта недвижимости.

Указанное право, несмотря на то, что оно является вещным правом (так же, как и полное право собственности), отличается от последнего, следовательно, имеет свои особенности и процедура оценки такого права.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка также основан на принципе остаточной продуктивности земли. Только чистый операционный дохд, приходящийся на земельный участок, в рассматриваемом случае равен разности дохода от землепользования (при условии наиболее эффективного использования участка) и арендных

отчислений в бюджет, превышающих сумму земельного налога. Эта разность также не принадлежит инвестору, она может быть капитализирована в текущую стоимость с целью определения денежной суммы, которая единовременно должна быть передана собственнику земли. Текущая стоимость этой разности и есть рыночная стоимость права аренды (застройки) свободного земельного участка.

Следующей проблемой вляется то, что обобщая содержание соответствующих статей ЗК РФ, можно выделить несколько видов предоставления незастроенных земельных участков для целей строительства:

1) без "предварительного согласования мест размещения объектов":

а) продажа в собственность исключительно с проведением торгов (пункт 2 статьи 30);

б) продажа прав на заключение договора аренды, а фактически арендной платы, с проведением торгов (подпункт 3 пункта 4 статьи 30);

в) прямое, без проведения торгов, заключение договора аренды (подпункт 3 пункта 4 статьи 30);

2) с "предварительным согласованием мест размещения объектов":

а) продажа в собственность Земельным кодексом РФ не предусмотрена;

б) продажа прав на заключение договора аренды с проведением торгов в ЗК РФ также не упоминается;

в) прямое, без проведения торгов, заключение договора аренды в ЗК РФ не упоминается, но подразумевается (пункт 5 статьи 30).

Таким образом, Земельным кодексом Российской Федерации признана необходимость обязательного проведения торгов при продаже земельных участков в собственность, а также при продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков в тех случаях, когда не требуется "предварительное согласование мест размещения объектов". Однако остается неясным, почему земельные участки не должны также предоставляться на конкурсной основе в случаях, когда имеет место предварительное согласование мест размещения объектов". Поэтому в

российских городах часть земельных участков продолжает передаваться под застройку напрямую определенному подрядчику "с предварительным согласованием мест размещения объектов". И что самое главное, отсутствуют ясные и однозначные критерии, в каких случаях земельные участки предоставляются путем заключения договора аренды на основе конкретной заявки, а в каких они могут быть переданы исключительно через процедуру публичных торгов. Между тем пока существует ситуация, при которой один и тот же участок может быть продан с торгов, а может быть получен от города напрямую, он не будет пользоваться достаточным спросом на торгах. Такая ситуация не способствует долгожданному прорыву в развитии земельных торгов в России.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: ред. от 27.12.2009: [с изм. и доп., вступающими в силу с 01.04.2010]. // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - с. 4147.
2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 32, с. 3301.
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2009) О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" // Российская газета. – 2004. – 30 декабря.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 27.12.2009) "О государственном кадастре недвижимости" (принят ГД ФС РФ 04.07.2007) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.03.2010) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – с. 4017.
5. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) «О государственном земельном кадастре» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000. – № 2. – с. 149.
6. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю" // Собрание законодательства РФ. 2001. – № 30. – с. 3060
7. Указ Президента РФ "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами" от 16.05.1997 № 485 (ред. от 26.03.2003, с изм. от 27.04.2007) // Собрание законодательства РФ. – 1997. № 20. – с. 2240
8. Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"// Собрание законодательства РФ. – 2008. № 52 (ч. 1). – с. 6366.
9. Постановление Правительства РФ от 13.09.2005 № 560 (ред. от 02.02.2010) "Об утверждении подпрограммы "Создание системы кадастра

недвижимости (2006 - 2012 годы)" Федеральной целевой программы Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 2008 годы)"// Собрание законодательства РФ. – 2005. № 39. – с. 3951.

10. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 52 (ч. 1). – с. 6366

Учебная и научная литература

11. Анисимов А.П. Понятие земель специального назначения и их правового режима // Право и политика. – 2002. – № 3. – С. 64.

12. Бакунина Т.С., Землякова Г.Л. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики // Государство и право. – 2002. – N 10. – С. 80-81.

13. Бобылев А.И., Попов В.В., Лукьянова О.В. Правовое регулирование земель железнодорожного транспорта: теория и практика. – М., 2003. – 28 с.

14. Боголюбов С.А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М., 2003. – 350 с.

15. Буздалов И. Земельные отношения в переходный период // Вопросы экономики. – 2005. – № 8. – С. 51.

16. Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. О Земельном кодексе Российской Федерации // Налоговый вестник. – 2002. – № 3. – С. 60-62.

17. Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. 2005. – 25 октября.

18. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок в России. – М.: Дашков и Ко, 2004. – 624 с.

19. Ерофеев Б.В. Земельное право России. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.

20. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Крассова О.И. – М.: Фонд Правовая Культура, 2006. – 450 с.

21. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации /

Рук. авт. коллектива Бархатов М.В. – М.: Юрайт-Издат, 2006. – 500 с.

22. Трифонов А.С. Эволюция правового режима земель промышленности в России // Новая правовая мысль. – 2005. – N 4. – С. 50-67.

23. Толчеев Н.К. Судебные споры о жилом доме. – М., 1993. – 98 с.

24. Толстой Ю.К. Жилищное право. – М., 1996. – 137 с.

25. Чубаров В.В. Проблемы регулирования недвижимости. – М., 2006. – 97.

26. Чубаров В.В. Споры, возникающие в процессе приватизации: Комментарий судебно-арбитражной практики. – М., 1995. – 123 с.

27. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., 1996. 67 с.

28. Эрделевский А.М. Регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". – М., 1999. – 68 с.