Тема: Виды прав на землю

Содержание

Введение.....3
Глава 1. Понятие и основания возникновения, ограничения и прекращения прав на землю.....7
1.1. Права на землю в римском праве.....7
1.2. История развития прав на землю в России.....15
1.3. Основания возникновения, ограничения и прекращения прав на земельные участки в современном российском праве.....23
Глава 2. Характеристика прав на земельные участки по действующему российскому законодательству.....32
2.1. Право собственности на землю.....32
2.2. Аренда земельных участков.....42
2.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....50
2.4. Безвозмездное пользование земельными участками (ст. 24 ЗК РФ).
.....66
Заключение.....71
Список литературы.....74

Введение

Актуальность исследования. Российская Федерация - одна из малочисленных стран мира, имеющих многообразие видов прав на земельные участки. С момента вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации произошло сокращение их количества путем уменьшения круга лиц на те или иные права, или установления возможности для переоформления ранее возникших прав на земельные участки.

Основная причина такого многообразия видов прав на земельные участки – историческая. Россия прошла длительную историю становления и развития института прав на землю – от исключительной государственной собственности на землю с предоставлением права постоянного (бессрочного) пользования землей всем трудящимся на ней до введения «компромиссных» вариантов – пожизненного наследуемого владения, введения прав на землю, вытекающих из договоров – например, аренды, безвозмездного срочного пользования.

Практически на всем протяжении действия Земельного кодекса РФ государство продолжало ставить перед собой задачи внедрения гражданско-правовых механизмов оборота земельных участков, упорядочения прав на землю, упрощения административных процедур возникновения прав на земельные участки и т. п.

Земельные участки выступают недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных вещных прав.

Для установления круга вещных прав на землю, их содержания, особенностей возникновения и прекращения важное значение имеет определение понятия объектов таких прав и объектов общественных отношений, охватываемых вещными правами. Учитывая существование значительного количества научных подходов к осмыслению определения объема вещных прав на землю на различных этапах развития российского государства, а также их непосредственное влияние на качество правового

регулирования земельных отношений в России, изучение указанной темы представляется весьма актуальным.

Действующим законодательством предусмотрены следующие виды прав на земельные участки:

- собственность (ст. 15 ЗК РФ);

- аренда земельных участков (ст. 22 ЗК РФ);

- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23 ЗК РФ);

- безвозмездное пользование земельными участками (ст. 24 ЗК РФ).

Исходя из различных видов прав на земельные участки, в п. 3 ст. 5 ЗК РФ даны следующие понятия лиц, имеющих права на земельные участки.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

Степень научной разработанности темы. Различные аспекты субъективного права на землю подвергались исследованию в работах отдельных авторов. В той или иной степени вопросы правового регулирования земельных отношений нашли свое отражение в работах представителей земельного, гражданского, конституционного права, а также

в исследованиях с позиции теории и истории права и государства. Среди авторов особо выделяются работы . А. Авакьяна, М. П. Авдеенковой, И. А. Алебастровой, М. В. Баглая, И. А. Безрукова, А. В. Бесштанько, С. В. Белых, Н. А. Богдановой, Л. Д. Воеводина, И. В. Выдрина, Б. Н. Габричидзе, Г. А. Гаджиева, Т. А. Горюновой, Д. М. Евстифеева, М. Л. Жилиной, В. Д. Зорькина, Э. А. Иваевой, А. О. Казанцева, А. Т. Карасева, В. Д. Карповича, В. В. Киреева, Д. А. Ковачева, О. А. Кожевникова, Е. И. Козловой, А. И. Кокотова, Г. Н. Комковой, И. А. Конюховой (Умновой), И. А. Кравца. В. И. Крусса, М. И. Кукушкина, М. А. Кулушевой, О. Е. Кутафина, Л. В. Лазарева, и др.

Объектом работы является система правоотношений в области осуществления прав на землю.

Предметом работы является нормативно-правовая база, регулирующая правоотношения в области осуществления прав на землю.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение теоретических основ и судебной практики по вопросам осуществления прав на землю в РФ.

В соответствии с целью ставятся следующие задачи:

- изучить особенности права на землю в римском праве;

- рассмотреть историю развития прав на землю в России;

- охарактеризовать основания возникновения, ограничения и прекращения прав на земельные участки в современном российском праве;

- проанализировать отдельные права на земельные участки по действующему российскому законодательству.

Нормативно-правовую базу исследования составили: Конституция РФ, федеральные конституционные законы, федеральные законы, конституции (уставы) и иные нормативные акты субъектов Российской Федерации, международные нормативные акты, регулирующие отношения, возникающие по поводу земли.

Методологическая основа. При решении поставленных в работе задач автор опирался на общенаучные (анализ, синтез, индукция, дедукция, логический, системный) и частнонаучные (формально-юридический, историко-правовой, сравнительно-правовой) методы познания. Определяющее значение имели диалектический, системно-структурный, исторический, формально-юридический, логический и сравнительно-правовой методы.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы.

Глава 1. Понятие и основания возникновения, ограничения и прекращения прав на землю

1.1. Права на землю в римском праве

Римское право является исторической основой романо-германской правовой семьи. Российское частное право реципировало основные принципы и конструкции римского права. Следовательно, обращение к римской частноправовой доктрине необходимо для понимания и исследования современного состояния и развития гражданского права России, а также для определения тенденций его развития в будущем.

Классическое римское право знало значительный круг абсолютных вещных прав, помимо права собственности, которое вследствие этого не являлось единственным вещным абсолютным правом, то есть правом, имеющим своим предметом исключительно вещь и защищаемым от любого нарушителя[1].

Помимо права собственности, к вещным и абсолютным правам принадлежали права на чужие вещи (iura in re aliena). Лицо, обладающее правом на чужую вещь, не имело таких широких полномочий, как собственник вещи, так как это было право на вещь, принадлежащую другому лицу (собственнику)[2].

Самой значимой категорией прав на чужую вещь являлись сервитутные права (или сервитуты), которые заключались в праве одного лица в определенном отношении (или в нескольких отношениях) пользоваться вещью, принадлежащей другому лицу. Правами на чужие вещи также являлись[3]:

- эмфитевзис

---

[1] Морев М.П. Римское право (2-е издание): учебное пособие/ Морев М.П.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017. С. 89.
[2] Новицкий И.Б. Римское право: учебник для вузов/ Новицкий И.Б.— М.: Зерцало-М, 2015. С. 45.
[3] Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права/ Гримм Д.Д.— М.: Зерцало, 2015. С. 102.

- суперфиций

- залоговое право.

Потребность обслуживания одного земельного надела другим проявлялась постоянно, в особенности стала очевидна с возникновением прав частной собственности на землю (ок. VI в. до н.э.). Дело в том, что нередко случалось, что определенный земельный участок не имел всех необходимых для его нормального использования свойств и качеств; например, на данном участке не было воды или пастбищ и т.п. Для обеспечения нормального пользования данного земельного участка возникает потребность в определенном отношении в пользовании соседним земельным участком. Очевидно необходимо стало закрепить за собственником одного земельного участка право пользования в известном отношении чужой землей.

Подобного рода потребности в римском праве удовлетворялись двумя путями. Первый путь являлся неправовым и заключался в простом договоре с соседом о том, чтобы он принял на себя определенное обязательство в пользу данного собственника земли; например, чтобы он обязался предоставлять собственнику данного участка право прогона скота через свою территорию или чтобы он обязался давать ему ежедневно по 10 ведер воды и т.д.[4]

Но такое разрешение потребности было не вполне надежным, потому что такого типа обязательство «привязывалось» к личности; стоило принявшему на себя такое обязательство, продать свой участок, и пользование этой землей со стороны соседа зависело от согласия нового собственника.

Для более прочного обеспечения таких потребностей как выезд на публичную дорогу, получение воды, выпас скота и т.п. были введены сервитуты. Различие заключалось в том, что предметом сервитутного права

[4] Чепкасов Р.А. Сервитут в Римском праве // Гуманитарные научные исследования. 2014. № 7. С . 21.

являлся сам земельный участок, а не воля определенного лица. Сервитут «следовал за участком».

Таким образом, сервитут можно определить как некое право постороннего лица на вещь. Сервитутное право служит для того, чтобы восполнить полезность земли, вследствие неравномерности распределения естественных благ между земельными участками.

Позже к числу сервитутов, возникших на почве соседских поземельных отношений присоединилась иная категория сервитутных прав, уже не обязательно в пользу соседа и не обязательно на пользование землей, а на любое имущество, это так называемый узуфрукт — право пожизненного пользования чужой вещью, недвижимостью и доходами от нее при условии сохранения ее целостности и хозяйственного назначения. Узуфрукт стал следующей ступенью развития сервитутов, поэтому появился позднее земельных сервитутов.

Отсюда сервитуты делятся по субъекту права на два вида[5]:

1. Предиальные, (земельные) сервитуты. Предиальный сервитут принадлежал лицу как собственнику земельного участка.

2. Личные сервитуты. Личный сервитут принадлежал определенному лицу.

Земельный участок, в пользу которого устанавливался сервитут – господствующий участок; участок, которым пользуется сервитуарий – служащий участок.

Безусловно, что сервитут ограничивает права собственника служащего участка, но это не значит, что собственник отстраняется от пользования вещью. Однако при невозможности одновременного пользования и собственника, и субъекта сервитутного права, преимущество предоставляется субъекту сервитутного права. Собственник подвергает свои права ограничению, устанавливая сервитут на свое имущество.

---

[5] Боголепов Н.П. Учебник истории римского права/ Боголепов Н.П.— М.: Зерцало, 2014. С. 90.

Сервитут предполагает лишь претерпевание собственником служащей вещи действий со стороны сервитуария, но не может состоять в его активных действиях.

Итак, наряду с правом собственности к вещным абсолютным правам в Риме принадлежали права на чужие вещи. Сервитуты – наиболее значимая категория прав на чужие вещи. Они состояли в праве одного лица в определенном отношении пользоваться вещью, находящейся в собственности другого лица.

Сервитут хоть и ограничивал права собственника служащего участка, но не отстранял собственника от пользования вещью. Однако преимущественное право пользования принадлежало владельцу сервитутного права. Сервитут в Риме не предполагал совершения каких-либо положительных действий со стороны собственника служащего имения.

Помимо сервитутов в римском правопорядке существовали другие права, ограничивающие свободу земельного собственника в пользу других лиц. Отдача земель в обработку имела много разнообразных форм. До образования института эмфитевзиса римское право знало сходные по содержанию права владения землями[6].

Весьма рано развилась и получила широкое распространение особая форма наследственной аренды, так называемых agri vectigales — оброчных земель. С течением времени (к концу V началу VI в.) форма ius in agro vectigali или ius perpetuum стала переплетаться и проникать в сходное ему по содержанию право эмфитевзиса. Тексты, относившиеся к ager vectigalis, были распространены на эмфитевзис путем интерполяции. С IV в. н.э. agri vectigales потеряли окончательно свое самостоятельное существование, в законах этот термин уже не встречался. Этот институт имел весьма древнее происхождение и применялся в практике Египта и Карфагена. В Греции еще

[6] Кудинов О.А. Римское право. - М.: Дашков и К, 2015. С. 182.

в III в. до н.э. была распространена практика сдачи земли за известную плату в наследственную аренду.

Земли, сдававшиеся в Риме в такую аренду, назывались agri emphyteuticarii, а аренду называли emphyteusis, ius emphyteuticum, от греческого слова emphyteuein — наса- ждать.

Позже это правоотношение распространилось и на частные поземельные имущества. На римской почве этот вид наследственной аренды получил окончательную разработку как самостоятельный юридический институт в византийско-юстиниановом праве.

Первоначально признание этого института римским правом диктовалось стремлением превратить необработанные громадные участки земли в обработанные сельскохозяйственные фонды. В начале он применялся на обширных завоеванных Римом участках Северной Африки, но при- мерно к концу III и IV вв. был перенесен в Италию. К тому же времени относится практика продажи земельных фондов с тем, чтобы покупатель платил ежегодную ренту. Постепенно применение института для целей разработки государственных пустырей перешло на церковные и частные земли и стало относиться не только к пустырям, но и к обработанным землям[7].

Выражение emphyteusis стало охватывать всякий земельный сельскохозяйственный участок, составляющий объект наследственной аренды. Установление этой аренды имело вначале формы «эмфитевтической продажи», которая сообщала нанимателю собственность на землю, при условии уплаты умеренной покупной цены и еже- годной выплаты аренды (salvo canone) деньгами или натурой, и налагала обязанность распахать участок. Однако еще в начале нашей эры была издана lex Manciana, позже переработанная в lex Hadriana.

Это были частные указы по делам аренды доменов и защиты мелких арендаторов-издольщиков (coloni partiarii). Эмфитевзис считался вечной

[7] Ерофеева Д.В. Римское право: учебник/ Ерофеева Д.В., Шагиева Р.В.— М.: Российская Академия адвокатуры и нотариата, 2015. С 190.

арендой, которая давала право пользования чужой землей и плодами, защищаемое специальным иском.

Можно выделить следующие признаки эмфитевзиса. Во-первых, это его вещно-правовой характер. Во-вторых, эмфитевзис — это право пользования чужим имуществом. В-третьих, это право пользования за арендную плату. Права эмфитевта (лица, которому принадлежало ius emphyteusis) были весьма широки. Не являясь собственником и имея ius in re aliena, он в то же время имел право осуществления всего содержания права собственности. Он осуществлял владение и, следовательно, пользовался и владельческой защитой. Наподобие собственника ему принадлежали и петиторные иски. Плоды земли и все доходы поступали в его собственность после отделения — separatio. Права его переходили к наследникам, могли быть завещаны, подарены и проданы надежным приобретателям. Но при продаже он был обязан уведомить собственника и отчислить 2% с цены — laudemium — эмфитевзиса или предоставить собственнику право первой купли — ius protimeseos. Он мог изменять хозяйственное назначение вещи, но не ухудшать ее[8].

Эмфитевт мог устанавливать залоги и сервитуты. Обязанности его состояли в следующем: он должен вести хозяйство, как хороший хозяин, и платить общественные налоги, вносить собственнику ежегодную ренту — canon (деньгами или натурой). Рента была обычно ниже обыкновенной наемной платы, и поэтому эмфитевт не имел права на снижение ренты, тогда как наниматель в некоторых случаях имел право на уменьшение наемной платы.

Эмфитевтор имел возможность защиты своего права в судебном порядке вместо собственника от посягательств любых третьих лиц назначенными тому средствами. Так, он пользовался петиторными исками и владельческими интердиктами. Из петиторных исков ему принадлежал,

---

[8] Суслов А.А. Римское право: курс лекций/ Суслов А.А.— Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. С. 87.

прежде всего, actio in rem vectigalis, предоставленный претором и строящийся по аналогии с виндикацией. Этот иск защищал арендатора и от собственника земли.

Эмфитевзис прекращался по общим основаниям, прекращающим вещные права: гибель вещи, отчуждение земель, захват земель. Кроме этого по основаниям, присущим iura in re aliena: право собственности на землю переходило эмфитевтеру, добровольный отказ, ухудшение участка.

Итак, можно сделать следующий вывод: развитие системы iura in re aliena привело к возникновению эмфитевзиса, который имел ряд особенностей. Вопервых, значительно сильнее ограничивал возможности собственника по сравнению с сервитутами. Во-вторых, эмфитевзис отчуждался и передавался по наследству, а его существование не было связано ни с определенным лицом (как в личных сервитутах), ни с определенным имуществом (как в предиальных сервитутах). В-третьих, для защиты своего права эмфитевтор в отличие от сервитуария пользовался всеми средствами, которыми защищалось право собственности.

Еще одним правом на ограниченное пользование землей был суперфиций. Superficies в общем смысле означало все то, что связано с землей, иными словами, все созданное над и под землей и связанное с поверхностью земли. Можно выделить следующие признаки суперфиция как права пользования строением на чужом земельном участке. Во-первых, это вещное право. Во- вторых, суперфиций — это отчуждаемое право. В-третьих, это наследственное право пользования[9].

Как особое правоотношение superficies представляет собою наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведенным на чужой земле. Постройка здания производилась за счет нанимателя участка (суперфициария).

[9] Кудинов О.А. Введение в римское право: учебное пособие/ Кудинов О.А.— М.: Дашков и К, 2014. С. 88.

Право собственности на строение признавалось за собственником земли — semper superficiem solo cedere — все находящееся на земле, но связанное с ней принадлежит (как accessio) собственнику земли. Однако только суперфициарию принадлежало в течение срока суперфициарного договора право осуществлять пользование зданием. У классических юристов superficies рассматривалось как право на чужую вещь — ius in re aliena, могущее переходить от одного лица к другому, независимо от того, сохраняется ли право собственности на землю в прежних руках или же отчуждается.

Исторически это соглашение о superficies возникло в отношении земель, принадлежавших государству или городам — loca publica, не подлежавших продаже, и носило публично-правовой характер.

За предоставленную под постройку землю наниматели должны были в установленные сроки вносить государству определенную наемную плату — поземельный оброк solarium (vectigal). В дальнейшем, с деградацией экономической жизни и обострением потребностей городского населения в жилье, практику сдавать в аренду землю под постройку на длительный срок за определенную плату (solarium) усвоили и частные лица, и таким образом это отношение перешло и в область частного права. Отношение, носившее прежде характер обязательственного, развилось в практике преторов и получило значение права на вещи — ius in re.

Суперфиций стал рассматриваться как вещь, юридически отделенная от поверхности и имеющая обособленное правовое положение. Это вполне соответствовало воз- росшей ценности домов в городах. Для защиты своего права застройщик имел определенные средства. Претор предоставлял суперфициарию интердикт о суперфиции — interdictum de superficie, наподобие интердикта uti possidetis, предназначенный для защиты пользования от третьих лиц.

Суперфициарий in perpetuo получал, согласно обещанию претора, иск на вещь — actio de superficie (in rem), аналогичный иску о собственности,

utilis rei vindicatio. Он предоставлялся в случае потери владе- ния постройкой. После расследования дела, направленного против третьего лица, и признания нарушения его права (включая и собственника), происходило восстановление. Для установления суперфиция по цивильному праву было недостаточно простого договора, а требовалась еще передача постройки. Претор уполномочивал приобретателя на exceptio pacti против новых приобретателей земли.

Суперфиций прекращался по общим основаниям: гибель вещи, соглашение сторон, на основании судебного решения; кроме этого, по основаниям, присущим iura in re aliena: право собственности на землю переходило суперфициарию, а также вследствие погасительной давности.

Среди особых случаев прекращения, относящегося только к эмфитевзису, следует выделить отсутствие наследников[10].

Эмфитевзис и суперфиций являлись наследственными и отчуждаемыми правами на вещь, устанавливавшими длительное пользование чужой землей под обработку и под здание соответственно. Элементы обоих институтов складывались одновременно в римском и провинциальных правопорядках, сила же и значение прав на чужую вещь были признаны за ними лишь значительно позднее, под влиянием и воздействием преторского права. От сервитутов они отличались своим широким, подобно праву собственности, правом пользования, своей отчуждаемостью и способностью переходить по наследству. От простого найма или аренды они отличались защитой соответствующих прав против всех нарушителей, тогда как наем и аренда считались обязательственными отношениями и защита их носила личный характер.

1.2. История развития прав на землю в России

[10] Зозуля В.В. Земельное право: учебное пособие/ Зозуля В.В., Солдатова Л.В.— М.: Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), 2014. С. 118.

Вещные права в земельном праве — одна из правовых форм реализации отношений земельной собственности. Их обладателю они предоставляют возможность непосредственно осуществить воздействие на земельный участок путем господства над ним.

Право собственности на землю является главенствующим в системе вещных прав на земельные участки, поскольку только у собственника содержится полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей.

Необходимость рассмотрения исторического аспекта гражданско-правового регулирования земельных отношений в России обуславливается спецификой перехода к многообразию форм собственности на землю, неоднозначной ее оценки, закрепления частной формы собственности на различных этапах развития Российского государства.

До начала XX в. в России не было единых правил о сделках с землей. Правовое регулирование земельных отношений в Древней и Средневековой Руси имеет следующие особенности[11]:

1. В период Киевской Руси феодальные отношения развивались неравномерно. Например, в Киевской, Галицкой, Черниговской землях этот процесс шел быстрее, чем у вятичей и дреговичей.

2. В Новгородской республике развитие крупного феодального землевладения происходило быстрее, чем на всей территории Руси, этому способствовала жестокая эксплуатация покоренного населения, проживавшего в новгородских владениях.

3. Феодальное землевладение порождало в средние века взаимосвязь феодалов с помощью системы вассальных отношений типа вассалитета-сюзеренитета.

[11] Зозуля В.В. Земельное право: учебное пособие/ Зозуля В.В., Солдатова Л.В.— М.: Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), 2014. С. 23.

4. Высокий авторитет религии в древние и средние века повлек земельное господство церкви, получавшей значительные земельные угодья от государства и феодалов.

В начальный период развития государства (т.е. до XIII в.) преобладал метод закрепления всех земель за князьями по наследству, другие лица обладали землями исключительно в силу служения князю либо иной административной зависимости (система «кормления»). В дальнейшем этот порядок лишь усилился. Земля, входившая в состав родовых или выслуженных вотчин, могла продаваться и покупаться. Но полноценной собственностью она не являлась, так как в определенных ситуациях подлежала изъятию и перераспределению.

Отдельные участки земли, сады, покосы и угодья могли сдаваться во временное пользование (с натуральной системой оплаты долей урожая — «исполу» и прочее). Но такое происходило нечасто. Кроме того, временное пользование было ограничено административным характером предшествующего землепользования. Вряд ли можно признать основанными на сделках оброк и барщину, так как они опирались на личное волеизъявление землевладельца, а не на гражданско-правовые (диспозитивные) начала.

Купля-продажа земли сопровождалась в знак перехода власти на нее вручением дерна, т.е. куска почвенного слоя, в присутствии девяти (позднее — пяти) свидетелей. В дальнейшем (ориентировочно с половины XVII в.) акты продажи земли стали оформляться в специальных книгах, ведущихся государственными чиновниками[12].

Необходимо отметить, что до 1917 г. земельное право в России как особая отрасль отсутствовало. Все правовые отношения, связанные с землей, регулировались в рамках общего гражданского законодательства.

---

[12] Волкова Т.В. Земельное право: учебное пособие для бакалавров/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017. С. 109.

В русском праве значительную роль для развития института вещного права на землю сыграло Соборное уложение 1649 года. В XVI и XVII главах данного документа были освящены важнейшие элементы поместного и вотчинного землевладения. Дальнейшее развитие института вещных прав на земельные участки связано со Сводом Законов Российской Империи, введенного в действие в 1835 году. Помимо права собственности в этот период защищалось и такое вещное право как право законного владения.

Надо отметить, что такое право — как право пожизненного наследуемого владения на территории Российского государства берет начало еще с XIV в., когда переселенцам недвижимость предоставлялась в вечное пользование с правом ее отчуждения и передачей по наследству. При этом на них возлагалась обязанность платить чинш за пользование землей, размер которого оставался всегда неизменным. Отсюда и наименование такого права — чиншевое право.

На все пространство России чиншевое право распространилось лишь в конце XVIII в., но после 1917 г. институт пожизненного наследуемого владения утратил свою актуальность. Титул пожизненного владения был закреплен в дальнейшем лишь в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 года. Под чиншевым правом понималось вещное право наследственного бессрочного пользования чужой землей при условии взноса платы в определенном размере. Объектом чиншевого права являлись как сельская, так и городская недвижимость. Оно существенно отличалось от арендного пользования тем, что оно, во-первых, бессрочно и, во-вторых, имело вещный характер[13].

По мнению Л.В. Щенниковой, основной причиной, по которой вместо аренды использовался чинш, было желание обеспечить постоянное поддержание земель в хорошем хозяйственном состоянии без истощения. Именно это обстоятельство, по авторитетному утверждению В.И.

[13] Волкова Т.В. Земельное право: учебное пособие для бакалавров/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017. С. 110.

Синайского, позволяло считать, что в числе самостоятельных прав имеется не только пользование чужими вещами, но и владение ими. Из-за этого происходило смешение вещных и обязательственных прав. Вопрос об их разграничении поставил К.П. Победоносцев: «Особенные условия общественной экономии в России породили множество случаев, в которых от лица правительства сдаются частным лицам казенные земли во владение и пользование, и в разнообразии всех этих случаев нередко возникает недоумение: что следует отнести к системе вотчинных прав и что к системе договоров».

Чиншевые отношения в свое время устанавливались по письменным и словесным сделкам, и потому доказательствами этого права могли служить не только документы, но и свидетельские показания, дознание через окольных людей. Права чиншевика заключались в праве пользования землей или домом, в распоряжении ими на случай своей смерти и в передаче их по сделке другому лицу, например на основании купли-продажи[14].

Такой объем правомочий чиншевика давали право его кредиторам обратить свое взыскание на чиншевый участок и требовать судебного отчуждения чиншевого права. Обязанности чиншевика сводились к уплате установленной суммы — чинша. Чинш уплачивался или деньгами, или исполнением натуральных повинностей. Неуплата чинша предоставляла собственнику право взыскивать сумму долга с чиншевика, что вело к прекращению чиншевого отношения.

Возвращение земли, занятой чиншевиком, к собственнику возможно было в следующих случаях: по отказу чиншевика или при отсутствии законных наследников у чиншевика, не распорядившегося имуществом при жизни.

Научный интерес для изучения представляет институт залога земельных участков в России. В Древней Руси обеспечением

[14] Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014. С. 213.

исполнительности должника служила его личность, а не имущество (закупничество). Наиболее ранней формой залога в России являлась передача вещей во владение кредитора, которое соединялось чаще всего с пользованием. Древнерусское залоговое право представляло собой отчуждение права собственности в пользу кредитора с сохранением за должником права выкупа в случае своевременного погашения долга.

Первоначальной формой залога являлось предоставление кредитору пользования имением должника за полученную последним от кредитора сумму денег, в этом случае не кредитор имел право требовать платежа долга, а должник имел право требовать возвращения имения при условии платежа долга.

Дальнейшим развитием института залога является трансформация владения и пользования в право собственности кредитора при просрочке должника.

В XVIII в. залоговое право приобретает характер права на чужую вещь. В середине XVIII в. законодательством устанавливается иной порядок взыскания по закладным. Залоговое право уже не переходит в право собственности, а заложенная вещь подлежит продаже с публичных торгов. В 1744 г. происходит возвращение к правилам уложения, мотивированное тем, что «многие, дав деньги после занимаемых в закладных сроков, чрез многое время тех своих денег, ни закладного недвижимого имения не получают» [9]. Только с изданием в 1800 г. Банкротского Устава для недвижимости произошла окончательная отмена старого порядка.

В советский период оборот участков был практически прекращен. Вся земля стала объектом государственной собственности. Уже первый Земельный кодекс запретил ее продажу. Допускалась лишь так называемая трудовая аренда (ст. 28-38). Сдача земли внаем производилась после регистрации в волостном или местном сельском Совете при наличии определенных условий (например, когда семья арендатора пострадала от стихийного бедствия и т.п.). Обработка земли могла осуществляться только

лично, сдача внаем запрещалась, были введены существенные ограничения по срокам аренды. Более того, если в ГК РСФСР 1922 г. земельные участки упоминались в числе возможных объектов аренды, то в ГК РСФСР 1964 г. указание на них отсутствовало.

Договоры аренды земельных участков изначально были ограничены рядом актов, а Постановлением ЦИК и СНК СССР от 4 июля 1937 г. — запрещены.

Общая концепция появления каких-либо земельных прав в тот период четко прописана: если гражданин или организация нуждались в получении участка, то для выделения земли принималось соответствующее административное решение.

После Великой Отечественной войны была предусмотрена ограниченная возможность временного пользования землей, но не в результате соглашения сторон, а в силу распорядительного акта государственного органа[15].

Начало возрождения категории вещных прав на земельные участки в российском праве было закреплено в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 г., законах РСФСР «О собственности в РСФСР», «О предприятиях и предпринимательской деятельности».

В современном гражданском законодательстве категории вещных прав посвящен раздел II Гражданского кодекса Российской Федерации, который включает в состав вещных прав: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом.

Как показал исторический опыт, главными целями и задачами земельных реформ являлись изменения форм собственности на землю,

---

[15] Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 23.

перераспределение большей части земель в пользу тех, кто ее непосредственно обрабатывает.

В настоящее время институт вещных прав на земельные участки — это межотраслевой институт законодательства, аккумулирующий нормы конституционного, гражданского, земельного и иных отраслей права.

Право собственности на землю является главенствующим в системе вещных прав на земельные участки, поскольку только у собственника содержится полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей.

Однако наряду с правами собственности имеется ряд других правовых форм, составляющих титул прав на землю, которые легализированы в современном российском законодательстве в качестве вещных прав.

Вещные права на земельные участки в земельном и гражданском законодательстве характеризуются следующим признаками[16]:

1. Вещные права на землю являются производными от права собственности, следовательно, можно сделать вывод о том, что другие вещные права являются правами собственника. В частности, если собственник обладает полной свободой владения, пользования и распоряжения земельным участком, то землепользователь, обязан получать разрешение на аренду или безвозмездную временную передачу используемого земельного участка другому лицу у собственника этого участка.

2. Вещные права обладают определенной зависимостью от правомочий собственника, без согласия которого не может осуществляться часть правомочий, принадлежащих обладателю вещных прав на землю. В частности, необходимо получать согласие собственника на отдельные формы распоряжения земельным участком.

---

[16] Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 90.

3. Вещные права на землю обладают определенной самостоятельностью, поскольку переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием прекращения вещных прав на этот участок.

4. В правоотношениях между отдельными представителями вещных прав они обладают таким же абсолютным характером, как и права собственности на земельный участок. Лица, вступающие в правоотношения по использованию земельного участка на основе вещных прав, обязаны соблюдать права лица, обладающего вещным правом на земельный участок.

Таким образом, пройдя различные этапы исторического развития, на сегодняшний день вещные права на землю вытекают из положений закона, а не всегда из договорных и иных обязательств, кроме того, распространяются на всех лиц, оказавшихся в сфере правового регулирования вещных прав, а не только на лиц, связанных договорными обязательствами, вытекающими из этих вещных прав.

1.3. Основания возникновения, ограничения и прекращения прав на земельные участки в современном российском праве

Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был исключен целый ряд статей Земельного кодекса (28-34, 36, 38-39), направленных на регулирование порядка предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Это обусловлено тем, что ЗК РФ с 1 марта 2015 г. дополнен новой главой V.1, полностью посвященной указанным вопросам. При этом необходимость введения их нового правового регулирования была связана со значительным числом пробелов и коллизий в данной сфере[17].

[17] Волкова Т.В. Земельное право: учебное пособие для бакалавров/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017. С. 112.

Так, наличие в ЗК РФ разных процедур предоставления земельных участков в зависимости от цели их предоставления - для строительства и для целей, не связанных со строительством, не учитывало того факта, что зачастую разрешенное использование земельного участка допускает строительство на нем, а также предусматривает и возможность использования такого земельного участка без его застройки. Такая правовая неопределенность нередко приводила к формированию разной практики применения ст. 34 ЗК РФ. Указание в ст. 34 ЗК РФ о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, только гражданам также приводило к отсутствию однозначной практики применения ст. 34 ЗК РФ в отношении юридических лиц.

Правоприменительная практика выявила также ряд существенных проблем при реализации процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства. Например, из содержания п. 3, 4, 6 ст. 30 ЗК РФ можно было сделать вывод, что при наличии сформированного земельного участка его предоставление должно было осуществляться только без предварительного согласования места размещения объекта (т.е. на торгах или без проведения торгов при условии предварительной публикации и отсутствия заявлений иных лиц), даже в случае его предоставления для строительства объектов государственного или муниципального значения[18].

Запрет в п. 11 ст. 30 ЗК РФ предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта при размещении таких объектов в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки, в свете отсутствия в Градостроительном кодексе РФ 2004 г. понятия «градостроительная документация о застройке», приводил к тому, что основной принцип разграничения случаев предоставления земельных участков на торгах и без

[18] Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 87.

проведения торгов характеризовался правовой неопределенностью. Кроме того, сложившаяся судебная практика свидетельствовала, что выполнение процедуры предварительного согласования места размещения объекта не всегда обеспечивало дальнейшее предоставление земельного участка без проведения торгов даже для крупных инфраструктурных проектов, имеющих важное социальное и экономическое значение, поскольку, по мнению Высшего Арбитражного Суда РФ, в случае если на земельный участок, в отношении которого осуществлялась процедура выбора с предварительным согласованием места размещения объекта, претендует нескольких лиц, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам п. 4 ст. 30 ЗК РФ.

В связи с этим ЗК РФ Законом N 171-ФЗ был дополнен отдельной главой, содержащей во многом принципиально новые подходы к регулированию порядка предоставления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков с учетом недостатков ранее действовавшего законодательства в данной сфере, выявленных пробелов и коллизий и сложившейся судебной практикой.

С развитием права собственности на земельные участки возрастает потребность регулировать отношения между собственниками или иными владельцами соседних земельных участков, а также отношения между владельцами сооружений, коммуникаций и собственниками или иными владельцами земельных участков по поводу пользования чужими (соседними) земельными участками. Кроме того, появляется необходимость в нормативном регулировании ограничений прав на землю собственников земельных участков в публичных интересах и установлении пределов государственного, общественного вторжения в границы осуществляемого права собственности на землю[19].

---

[19] Романов В. И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления // Марийский юридический вестник. Йошкар-Ола, 2005. Вып. 4. С. 123

Права собственника, так же как и обладателей иных вещных прав не могут быть не ограничены. Определение границ вещных прав на земельные участки диктует современная действительность.

Определение пределов и ограничений собственнических прав отмечается в современной литературе как тенденция в развитии гражданского законодательства. Установить ограничения обязан законодатель.

Статья 55 Конституции РФ установила, что права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом. Статья 209 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что право собственности может быть ограничено законом, а также иными правовыми актами. В постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8 определено, что поскольку согласно Конституции РФ гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, следует иметь в виду, что иные нормативные акты, изданные после введения в действие части первой Гражданского кодекса РФ и ограничивающие права собственника, не подлежат применению[20].

Впервые в современном российском законодательстве понятие ограничение (обременение) появилось в ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ). Названным Законом установлено, что ограничение (обременение) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

---

[20] Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред.: Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. М.: Проспект, 2014. С. 112.

Понятия, содержащиеся в Законе № 122-ФЗ, в том числе и понятие «ограничение (обременение)» как указано в ст. 1, используются для целей названного закона, который по своей сути является процедурным, определяющим порядок государственной регистрации, в том числе порядок внесения записей в Единый государственный реестр прав. Именно для целей государственной регистрации объединены под термином «ограничения (обременения)» такие понятия как сервитут и ипотека (залог), аренда и арест, доверительное управление и заявление о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества.

В абз. 6 ч. 6 ст. 12 данного Закона указано, что в подраздел III Единого государственного реестра прав вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество. Кроме того, необходимо отметить, что в Законе № 122-ФЗ термины «ограничения» и «обременения» представляются как тождественные.

Как было уже указано выше, в действующем российском законодательстве понятие «ограничение (обременение) права» содержится только в законе, определяющем процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Не существует в настоящее время и единого мнения среди ученых – юристов относительно понятия ограничения.

В составе института вещных прав, предусмотренного современным гражданским правом Российской Федерации, ограничение права собственности является наименее изученным юридическим феноменом, представляющим несомненный теоретический и практический интерес2.

Право собственности нельзя определять как неограниченное право собственности, так как «в действительности оно всегда является правом ограниченным во владении, пользовании или распоряжении по закону или вследствие интересов третьих лиц».

Право собственности немыслимо без пределов. Эти пределы устанавливает закон. Законодатель, когда устанавливает непосредственно ограничения права собственности, должен исходить из определенных подходов и критериев, а именно, исходить из интересов общества и государства и прав третьих лиц.

Пределы осуществления права собственности обозначены наиболее ёмко в п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадалежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Например, не допустимо использование земельного участка способами, ведущими к его загрязнению. Собственник не может произвольно, исключительно по своему волеизъявлению прекратить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Собственник при использовании земельного участка должен обеспечить возможность прохода по участку в случае установления сервитута.

Некоторые ограничения права собственности на земельный участок[21]:

1. Вещные права лиц, не являющихся собственниками (ограниченные (производные) вещные права на земельный участок).

Ограниченное вещное право на чужую вещь является нормативным и фактическим ограничением права собственности.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком зависят от воли собственника и приобретаются, как правило, по воли собственника.

[21] Блискавицкий А.А. Частная собственность на землю // Имущественные отношения в РФ. 2013. №9 (144).С. 12.

Вместе с тем одновременно с возникновением у какого-либо лица ограниченного вещного права на земельный участок сокращаются полномочия у субъекта права собственности этого земельного участка.

Права государственной и муниципальной собственности на земельные участки при принятии решения о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования ограничиваются в той мере, в какой соответствующие права предоставлены субъекту вещного права, производного от права собственности.

Ограничения в этом случае определяются законом.

Среди вещных прав на чужую вещь отдельно можно выделить право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Статья 274 Гражданского кодекса РФ и статья 23 Земельного кодекса РФ рассматривают эти понятия.

2. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральными законами. Так, например, ст. 56 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно – защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Основания прекращения земельных прав, установленные земельным законодательством, можно разделить на общие - добровольный отказ, истечение срока, на который был предоставлен участок, реорганизация, ликвидация, прекращение деятельности, изъятие для государственных или муниципальных нужд, нецелевое использование, неиспользование участка, отчуждение, гибель, уничтожение участка, обращение на него взыскания, реквизиция, конфискация, банкротство, национализация; и на специальные - прекращение трудовых отношении, нерациональное использование, выморочность, использование методами, ведущими к ухудшению экологической обстановки, систематическая неуплата земельного налога, выделение из земель сельскохозяйственных предприятий земельных участков для ведения крестьянского хозяйства[22].

Основания прекращения земельных прав можно подразделять на основания прекращения в результате правомерных (сделки) или неправомерных действий (конфискация), прекращение прав можно делить на добровольное и принудительное.

Добровольное прекращение земельных прав может последовать в случае совершения сделок с землей либо направленных на судьбу субъекта земельного права.

Принудительное прекращение - в случаях изъятия участка для государственных либо муниципальных нужд, обращения взыскания на участок, реквизиции, конфискации, принудительного прекращения права субъекта, совершения специального земельного правонарушения.

Основания прекращения ограниченных вещных прав на землю отражены как в нормах ГК РФ, так и в нормах ЗК РФ. Ограниченное вещное право на земельный участок может быть прекращено как в добровольном, так

---

[22] Золотов Л.В. Прекращение вещных прав на земельные участки / Зотов Л.В. // Вестник магистратуры. – 2014. – № 7-1 (34). – С. 96-97.

и в принудительном порядке. Основанием прекращения права на земельный участок в добровольном порядке является добровольный отказ субъекта данного права от принадлежащего ему права на земельный участок, который осуществляется на условиях и в порядке, предусмотренном ЗК РФ.

Таким образом, можно выделить три группы оснований прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком: основания прекращение данного права в добровольном порядке; основания прекращение указанного права в принудительном порядке; иные основания, предусмотренные федеральными законами.

Подведем итоги. Исторически к недвижимости относилась земля. Основным признаком иной недвижимости считалась неразрывная связь имущества с конкретным земельным участком, на котором это имущество расположено. Разрушение или перенос имущества на другой земельный участок означает, что юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом.

Таким образом, объектом недвижимого имущества является, в первую очередь, земельный участок и все, что прочно с ним соединено. В юридической литературе высказано положение о двуединой роли земельного участка в определении недвижимости. С одной стороны, земельный участок сам по себе является недвижимостью, с другой — служит решающим критерием для определения иного имущества как недвижимости.

В юридической литературе также отмечалось, что недвижимые вещи находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками, являются незаменимыми. Такие критерии выделения недвижимости актуальны для законодательства и современной практики России.

Земельный участок является особым объектом экономического оборота и правовых отношений в силу своих природных качеств, свойств, функций и роли в жизни общества. В процессе исторического развития претерпевали изменения системы, виды и формы землепользования, соответственно изменялись и вещные права на земельные участки

Глава 2. Характеристика прав на земельные участки по действующему российскому законодательству

2.1. Право собственности на землю

Несмотря на то, что земельная реформа проводится уже более двадцати лет, земельное законодательство находится еще на стадии становления[23]. В связи с тем, что принятые за это время основные земельные законы являются одними из наиболее часто изменяемых, возникает путаница и с понятийным аппаратом, и с определением форм собственности на землю, что негативно сказывается на правоприменительном процессе.

Собственность – всеобъемлющее, исключительное, абсолютное обладание вещами, иными благами, выражающее через соответствующие субъективные права прямую связь с вещью, иным благом[24].

Собственность представляет собой отношение человека или объединения людей к вещи; производственное (экономическое) отношение между людьми (объединениями людей) по поводу вещи; социальное отношение, связанное с принадлежностью и использованием вещей определенными социальными группами людей; юридическое отношение[25].

Собственность относится к основе жизнедеятельности людей, во многом определяет саму основу и возможности развития общества, его модернизацию, удовлетворение потребностей общества, прав и интересов людей.

Для регулирования отношений, возникающих относительно собственности, необходимо право (как система нормативных установок) – право собственности.

---

[23] Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 23.
[24] Алексеев С. С., Степанов С. А. Гражданское право: учебник. 4-е изд., перераб и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. С. 213.
[25] Агафонова Н. Н., Артеменков С. В. и др. Гражданское право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. С. 190.

Право собственности на землю – это право собственности на высоко социально, хозяйственно и экономически значимое материальное благо – землю, которое, наряду с Гражданским кодексом (далее – ГК РФ), регулируется особой отраслью законодательства – Земельным кодексом, а также иными законами[26].

Таким образом, общественные отношения собственности на землю составляют основу не только земельных отношений, но и многих экономических и социальных отношений в обществе и государстве. В силу уникальных свойств земли и ее особого публичного значения правовое регулирование отношений собственности на землю и земельные участки отличается существенными особенностями по сравнению с другими видами имущества.

Как известно, право собственности является наиболее полным имущественным правом, предусмотренным законодательством. Гражданский кодекс РФ раскрывает понятие права собственности посредством определения его содержания. В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику земельного участка принадлежат права владения, пользования и распоряжения земельным участком как своим имуществом[27].

Введение в российское законодательство права частной собственности на землю и иных правовых форм землепользования создало правовые предпосылки для признания земли объектом имущественного, гражданского оборота и распространения на эти отношения соответствующих норм гражданского права[28].

Право собственности на землю традиционно рассматривается в объективном и субъективном смыслах. Право собственности в объективном смысле составляет межотраслевой, комплексный институт конституционного, гражданского и земельного права, включающий

---

[26] Алексеев С. С., Степанов С. А. Гражданское право: учебник. 4-е изд., перераб и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. С. 210.
[27] Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред.: Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. М.: Проспект, 2014. С. 89.
[28] Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014. С. 213.

совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности на землю и земельные участки, определяющих способы и пределы осуществления права собственности на землю, основания его возникновения, изменения и прекращения.

В субъективном смысле право собственности на землю понимается как совокупность прав и обязанностей собственника земельного участка по осуществлению им наделенных законом правомочий в отношении принадлежащего ему земельного участка – владению, пользованию и распоряжению[29].

В п. 2 ст. 209 Кодекса сказано, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Свобода владения, пользования и распоряжения имуществом его собственником законом ограничена двумя обстоятельствами: во-первых, его действия должны быть законными, не противоречить действующим правовым нормам; во-вторых, они не должны нарушать права и интересы других лиц.

Данные ограничения в осуществлении правомочий собственником установлены, когда объектами права являются обычные материальные блага, кроме земли и иных природных ресурсов. Там, где объектом права собственности являются земля и другие природные ресурсы: лесная растительность, замкнутые водоемы и др., – пределы правомочий законом определены несколько иначе: свобода владения, пользования и распоряжения ограничена[30] еще и тем, что действия собственника не должны наносить ущерба окружающей среде (согласно п. 3 ст. 209 ГК РФ).

Поэтому право собственности на землю далеко не абсолютно. То есть собственник не полностью свободен в осуществлении своих прав. Так как земля – природный объект, важнейший ресурс государства,

[29] Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред.: Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. М.: Проспект, 2014. С. 34.
[30] Романов В. И., Мустакимов Н. С. Право частной собственности и иные виды прав на землю: учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России. Йошкар-Ола, 2013. С. 54.

законодательством установлен ряд ограничений по владению, пользованию и распоряжению землей[31].

Свобода действий собственника земли, кроме названных в п. 3 ст. 209 Гражданского кодекса ограничений, должна быть подчинена и иным нормам действующего законодательства. Они установлены Земельным кодексом, где перечислены основные ограничения права собственности на землю:

1. Собственник и иной землепользователь обязан использовать землю строго по ее целевому назначению, определяемому принадлежностью к той или иной категории земель.

2. На собственника и иного землепользователя возлагается обязанность осуществлять охранные мероприятия, не допускать ухудшения качеств характеристик земли.

3. Должно соблюдаться единство судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта. Это означает, что собственник земельного участка не может, например, распорядиться им без расположенного на нем здания, строения, сооружения, которые как принадлежности, всегда следуют судьбе главной вещи.

4. Собственник обязан своевременно производить платежи за землю.

Названные и другие правовые предписания, запреты и ограничения это – пределы прав, допускаемые законом[32]. При несоблюдении требований к надлежащему использованию земли на собственника или иного землепользователя накладывается ответственность вплоть до принудительного прекращение прав на землю. Даже у добросовестного собственника земельный участок в случаях, предусмотренных законом, он может быть изъят для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, о праве собственности на землю можно говорить, что это – совокупность юридических норм, регулирующих право владения, право пользования и право распоряжения землей ее собственником по своему

[31] Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 90.
[32] Романов В. И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления // Марийский юридический вестник. Йошкар-Ола, 2005. Вып. 4. С. 123

усмотрению и в своем интересе в пределах, установленных законом. Это – объективное право собственности. Им обладают все субъекты прав на землю.

В субъективном плане право собственности на землю – это право конкретного лица на определенный земельный участок, приобретенный в установленном законом порядке и означенный на местности соответствующими межевыми знаками. Понятие субъективного права можно сформулировать следующим образом: право собственности на землю – это закрепленные гражданским и земельным законодательством права владения, пользования и распоряжения землей (земельным участком, земельной долей) ее собственником по своему усмотрению и в своем интересе в пределах, допускаемых законом.

Из сказанного следует, что собственник обладает властью над земельным участком, юридически закрепленным за ним.

Как уже было ранее отмечено, отношения по поводу земли наряду с земельным законодательством в значительной мере регулируются нормами законодательства гражданского.

Там, где земля выступает в качестве объекта гражданского оборота как недвижимость и является объектом права собственности и иных вещных прав, отношения по поводу земли регулируются нормами гражданского права, но с учетом земельного и другого природоресурсного законодательства (п. 3 ст. 129, п. 3 ст. 209 ГК РФ). Этим объясняется включение в Гражданский кодекс РФ главы 17 «Право собственности и другие вещные права». Основной правовой нормой признания земли объектом собственности является ч. 2 ст. 9 Конституции РФ, где сказано, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. В развитие этой нормы Гражданский кодекс РФ включил землю как недвижимость в число материальных объектов гражданских прав (ст. 130 ГК РФ). Право собственности является исключительным (абсолютным) правом, означающим, что собственник вправе защищать свои права от любых

посягательств. Все другие лица обязаны воздерживаться от совершения действий, нарушающих его права либо ограничивающих в какой-либо мере его правомочия по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему имуществом.

Положительным признаком права собственности является соединение воедино трех известных правомочий: владения, пользования и распоряжения.

Владение – это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью, отношение к ней как к своей.

Пользование землей – это возможность использовать ее полезные свойства: выращивать сельскохозяйственную продукцию, размещать постройки.

В земельных правоотношениях элементы владения и пользования, как правило, совпадают, их понятия отождествляются. Владение земельным участком предполагает одновременно и пользование, хотя в законе в ряде случаев эти термины употребляются в самостоятельных значениях, например, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование. Но совершенно очевидно, что пожизненное наследуемое владение землей без фактического пользования – это бессмыслица. Более того, если лицо, получившее земельный участок, например, для жилищного или иного строительства либо для ведения крестьянского хозяйства, не пользуется им по назначению в течение трех лет, то земельный участок может быть у него изъят.

Распоряжение – это возможность для собственника определять юридическую судьбу земельного участка. Он вправе отчуждать земельный участок в собственность другим лицам (дарить, продавать, обменивать, завещать и т. д.)[33]. Распоряжение включает также право собственника на уничтожение вещи (кроме земли). Право распоряжения неотделимо от права собственности, если само оно продолжает существовать.

---

[33] Блискавицкий А.А. Частная собственность на землю // Имущественные отношения в РФ. 2013. №9 (144).С. 13.

Итак, право собственности – это целое, а его элементами, частями целого, являются владение, пользование и распоряжение. Они последовательно связаны между собой.

Согласно Конституции России земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9).

Частная собственность на землю – это собственность граждан и юридических лиц. Что касательно юридических лиц, то собственниками могут являться все организации за исключением государственных и муниципальных учреждений и предприятий. Право собственности на землю приобретается гражданами и юридическими лицами из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (первичный земельный рынок) или в результате сделок между собой (вторичный земельный рынок). Иностранные граждане и юридические лица могут иметь в собственности земельные участки на территории Российской Федерации за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения и земельных участков, которые находятся на приграничных с Россией территориях. Кроме того, не все земельные участки могут находиться в частной собственности – имеется перечень изъятых из оборота земель и земель, ограниченных в обороте[34].

Государственной собственностью являются земли, что не находятся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Государственная собственность на землю имеет сложный состав: ее подразделяют на федеральную собственность (общегосударственную) и собственность субъектов – республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов.

---

[34] Кондратенко З. К. Некоторые вопросы реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимого имущества при заключении договоров аренды и купли-продажи // Марийский юридический вестник. 2016. Т. 1, № 1 (16). С. 70.

Согласно ст. ст. 17, 18 Земельного кодекса в федеральной или региональной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами, право собственности Российской Федерации или субъекта на которое возникло в результате разграничения государственной собственности на землю, а также были приобретены Российской Федерацией или субъектом на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством.

Муниципальной собственностью являются земельные участки, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также иным муниципальным образованиям. К муниципальной собственности относятся земельные участки, которые признаны таковой федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации, право указанной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю, приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством, а также были безвозмездно переданы в муниципальную собственность из собственности федеральной[35].

Разнообразие форм публичной собственности на землю привело к ситуации, когда не понятно, к какому виду публичной собственности относится тот или иной земельный участок. Процесс отнесения земель к определенному виду публичной собственности: собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации и собственности муниципальных образований – это разграничение государственной собственности на землю, правила которого установлены в ст. 3.1 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Что касается иных форм собственности на землю, о которых упоминается в ст. 9 Конституции РФ, то таковых законодательством в

[35] Липски С.А. Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства: монография.— М.: Русайнс, 2015. С. 121.

настоящее время не предусмотрено. От конструкции коллективной собственности законодательство отказалось. В гражданском праве имеется понятие общей собственности, но она является разновидностью частной и представляет собой собственность на имущество двух или нескольких лиц. Согласно ст. 244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Одной из проблем, связанных понятием права собственности на землю, является то, что в действующем законодательстве «многогранным» и неопределенным является употребление самого понятия «земля» (как объекта земельных отношений и, следовательно, объекта права собственности на землю), что приводит к нарушению либо не осуществлению прав собственности в силу их неопределенности. Согласно ст. 6 Земельного кодекса объектами земельных отношений могут быть: 1) земля как природный объект и природный ресурс; 2) земельные участки; 3) части земельных участков. В главе «Собственность на землю» Земельного кодекса под собственностью на землю понимается как собственность на земельные участки, так и на «земли».

В таком случае возникает необходимость в точном определении понятий «земельный участок», «земля» («земли»), «части земельных участков». Но в Земельном кодексе (далее – ЗК РФ) дается расшифровка только понятия земельного участка. Согласно ст.6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Такими характеристиками являются местоположение (адрес) земельного участка, его площадь, целевое назначение и разрешенное использование, кадастровый номер и другие.

Юридические же определения понятий «земля» и «часть земельного участка» отсутствуют. Кроме того, нет точного указания на то, когда следует применять понятие «земля», «земли», а когда «земельный участок».

Из главы III ЗК РФ («Собственность на землю») следует, что в частной собственности граждан и юридических лиц могут находиться только земельные участки. Государственная, муниципальная и собственность субъектов включает в себя совокупность земельных участков. В данной главе имеет место отождествление земли и земельного участка: в названиях статей данной главы употребляется термин «земля», однако в самом тексте статей – термин «земельные участки». Видимо, имеется в виду, что земля (земли) – это совокупность индивидуализированных земельных участков, и так же, когда не индивидуализируется конкретный участок земли, употребляется понятие «земля», и это понятие употребляется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов (согласно ст.1 ЗК РФ земля – природный объект, охраняемый в качестве важнейшей составляющей части природы, природный ресурс, используемый в качестве средства производства). А если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, то употребляется понятие «земельный участок»[36].

Понятия «часть земельного участка» ЗК РФ также не дает. Остается только предположить, что здесь законодатель имеет ввиду часть, выделенную в натуре на местности, то есть реальную долю земельного участка, и что сюда же относится право долевой собственности на земельный участок, о котором идет речь в ст. 11.5 ЗК РФ («Выдел земельного участка»).

Так, о части земельного участка упоминается в п. 1 ст. 35 ЗК РФ и в 273 ГК РФ, согласно смыслу которых при приобретении в собственность здания или сооружения, принадлежавшего собственнику земельного участка,

---

[36] Боголюбов С.А., Бутовецкий А. И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Спиренков В.А., Сурженко А.С., Устюкова В.В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). - «Проспект», 2015. С. 201.

к приобретателю переходит та часть земельного участка, которая занята зданием или сооружение и необходима для его использования. Однако данное понятие должно было быть подробно рассмотрено в Земельном кодексе.

Согласно изменениям, применяемым к публичным формам собственности на землю, внесенным с 1 марта 2015 года в правила распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, от муниципальных районов полномочия по распоряжению земельными участками переходят городским и сельским поселениям и решающая роль в процессе регулирования вопроса о распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, отведена органам государственной власти субъектов Российской Федерации. Данное нововведение значительно сокращает контролируемость данного процесса, что может привести к негативным правовым последствиям.

2.2. Аренда земельных участков

Общие положения о содержании, заключении, об исполнении договоров аренды установлены § 1 главы 34 ч. 2 ГК РФ. Так, предмет договора аренды установлен ст. 606 ГК РФ, согласно которой по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование[37].

В соответствии со ст. 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Согласно п. 2 ст. 26 ЗК РФ договоры

[37] Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2015.С. 191.

аренды земельных участков, заключенные на срок менее чем 1 год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Аналогичное правило применяется и в отношении договоров аренды, заключенных на неопределенный срок (ст. 26 ЗК РФ).

Согласно п. 2 ст. 607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Пунктами 2, 11 статьи 22 ЗК РФ установлено, что в аренду могут быть предоставлены земельные участки, за исключением изъятых из оборота, что корреспондируется с п. 2 ст. 27 ЗК РФ. Основания отнесения земельных участков к изъятым из оборота установлены п. 4 ст. 27 ЗК РФ.

К числу особенностей (по сравнению с ГК РФ) договоров аренды земельных участков можно отнести следующее.

Согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Вместе с тем размер арендной платы определяется договором аренды земельного участка и является существенным условием договора аренды земельного участка.

Земельный кодекс РФ не содержит каких-либо особенностей в части периодичности изменения размера арендной платы, поэтому в данном случае применению подлежит ГК РФ, согласно которому, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще 1 раза в год (п. 3 ст. 614).

Пунктом 2 ст. 615 ГК РФ предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу

(перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В отличие от указанного общего правила п. 5 и 6 ст. 22 ЗК РФ предусмотрено право арендатора земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. Согласно п. 9 статьи 22 ЗК РФ правило об отсутствии необходимости согласования передачи прав и обязанностей по договору аренды без согласования с собственником применяется при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет и если иное не установлено федеральными законами[38].

Однако п. 9 ст. 22 ЗК РФ не содержит требования о получении арендатором предварительного согласия собственника земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на передачу прав и обязанностей по договору аренды, заключенному на срок менее 5 лет. В результате, исходя из системного толкования п. 5, 6, 9 статьи 22 ЗК РФ в судебной практике, следует, что при передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключенному менее 5

[38] Лисина Г.Л. Иные, кроме собственности, виды прав на земельные участки в свете изменений земельного кодекса Российской Федерации // Вестник КемГУ. 2015. №2-2 (62).С. 24.

лет, не требуется получение согласия собственника земельного участка, а предусмотрен уведомительный порядок реализации распорядительных прав арендатора[39]. Данный вывод согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда РФ, согласно которой уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом[40].

Кроме того, в части передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка необходимо отметить, что согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ в силу закона возможна передача только совокупности предусмотренных договором прав и обязанностей арендатора земельного участка, но не права аренды, освобожденного от обязанностей, определенных договором.

Поскольку право аренды земельного участка возникает в результате заключения соответствующего договора, оно не может быть отчуждено вне этого договора, независимо от того, является ли такое отчуждение добровольным или принудительным, требует оно согласия или уведомления арендодателя[41].

В развитие этого положения следует отметить позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ в части передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, учитывая, что в данном случае арендодатель ограничен в силу регламентированности всех его действий. Учитывая, что переходят не только все права, но и все обязанности арендатора, арендодатель, в частности, не лишен возможности требовать расторжения

---

[39] Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 апреля 2015 г. по делу N А55-15012/2014.

[40] п. 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»

[41] Постановление от 28 февраля 2012 г. N 14850/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. N 6

договора аренды или уплаты обязательных платежей и санкций в связи нарушениями, допущенными прежним арендатором, вне зависимости от того, урегулирован ли данный вопрос в соглашение о замене стороны в обязательстве или нет. Указанный подход в полной мере соответствует требованиям ст. 384 ГК РФ.

Однако арендодатель не имеет возможности удостоверится ни в надлежащих деловых качествах нового арендатора, ни в его платежеспособности. Равным образом арендодатель лишен возможности повлиять на права и обязанности участников соглашения о замене стороны обязательства. В п. 9 ст. 22 ЗК РФ предусмотрены дополнительные гарантии новому арендатору земельного участка. Так, не допускается изменение условий договора аренды земельного участка без его согласия, а также ограничение установленных договором аренды земельного участка прав арендатора. В соответствии с п. 1 ст. 1 ГК РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений. Аналогичный принцип провозглашен в ст. 124 ГК РФ, согласно которому публичное образование выступает в гражданско-правовых отношениях на равных началах с иными участниками - гражданами и юридическими лицами. Следовательно, гарантии, предусмотренные п. 9 комментируемой статьи, в равной мере распространяются и на арендодателя и могут быть использованы для защиты его прав и законных интересов. Кроме того, если при этом судами будет установлено, что перевод прав и обязанностей на нового арендатора имеет в качестве основной цели избежать договорной ответственности или иных неблагоприятных последствий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора аренды предыдущим арендатором, а равно с целью предоставления необоснованных преимуществ новому арендатору, такие действия следует квалифицировать как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) и применительно к п. 1 ст. 322 ГК РФ считать нового и старого арендаторов солидарными должниками арендодателя[42].

[42] Постановление от 1 октября 2013 г. N 3914/13 // Вестник ВАС РФ. 2014. N 2

Федеральными законами от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ и от 21 июля 2014 г. N 224-ФЗ статья 22 ЗК РФ была дополнена п. 5.1, 9.1 и 9.2, предусматривающими, что арендатор земельного участка - лицо, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома, договор об освоении или о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, вправе передавать права и обязанности по договору аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по вышеуказанным договорам об освоении территории. При этом указанными законами предусмотрена необходимость согласования передачи указанным лицом прав и обязанностей по вышеуказанным договорам об освоении территории с органом государственной власти или органом местного самоуправления, с которым заключен соответствующий договор. Исключение предусмотрено только в случае передачи указанными лицами арендных прав в залог. В этом случае применяются общие правила, предусмотренные п. 5 и 9 статьи 22 ЗК РФ.

Кроме того, особенности договоров аренды, заключаемых в отношении находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены ст. 39.7 и 39.8 ЗК РФ. В связи с введением Законом N 171-ФЗ указанных статьей из комментируемой статьи был исключен целый ряд норм, устанавливающий особенности таких договоров аренды (п. 3.1, 3.2 ст. 22 ЗК РФ).

Законом N 171-ФЗ был исключен п. 3 статьи 22 ЗК РФ, предусматривающий преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Так, это право вообще исключено в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а вопрос о заключении договоров аренды таких земельных участков на новый срок урегулирован иным образом (ст. 39.6 и 39.8 ЗК РФ). В отношении же земельных участков, находящихся в

собственности граждан и юридических лиц, применению подлежат положения ст. 621 ГК РФ, согласно п. 1 которой, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

При этом следует отметить, что в силу положений ст. 209, 264, 421 и 621 ГК РФ намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу[43].

Следует также отметить, что в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

---

[43] Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 июля 2005 г. N 3440/05, от 5 июля 2012 г. N 17540/11

Отдельно следует рассмотреть вопрос о досрочном расторжении договора аренды земельного участка. Так, порядок и основания расторжения договора аренды земельного участка урегулированы ст. 450, 619, 620 ГК РФ и ст. 46 ЗК РФ.

При этом специальное правило, регулирующее расторжение долгосрочных договоров аренды земельных участков, заключенных на срок более 5 лет, предусмотрено п. 9 комментируемой статьи. Согласно указанной статье, если иное не предусмотрено ЗК РФ, другим федеральным законом, досрочное расторжение указанного договора аренды земельного участка по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Учитывая вышеизложенное, согласно позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

В качестве исключения из данного правила можно указать положения п. 22 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2005 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которым заключенный до 1 января 2011 г. для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления в случае существенного нарушения условий договора аренды такого земельного участка и (или) существенного изменения обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении.

Следует также отметить, что из комментируемой статьи Законом N 171-ФЗ исключены п. 7 и 8, предусматривающие возможность передачи земельного участка в аренду для проведения изыскательских работ и преимущественное право арендатора на покупку земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, поскольку все отношения, связанные с предоставлением находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков урегулированы новой главой V.1 ЗК РФ.

В завершение хотелось бы отметить, что п. 1 статьей 22 ЗК РФ в отношении иностранных граждан и лиц без гражданства предусмотрен «национальный режим» при приобретении ими земельных участков в аренду. При этом на сегодняшний день ЗК РФ не содержит каких-либо исключений в этой части (ограничения касаются только случаев приобретения определенных земельных участков в собственность).

2.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Согласно ст. 23 ЗК РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

На основании п. 1 ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также

других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута[44].

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Таким образом, условиями для установления сервитута в судебном порядке являются:

- наличие между собственниками земельных участков спора, препятствующего подписанию соглашения о сервитуте;

- выявленная судом в ходе рассмотрения этого спора объективная невозможность удовлетворения потребностей истца иным образом, кроме как путем наделения его правом ограниченного пользования чужим земельным участком.

Следовательно, если собственник земельного участка может попасть на него только через соседний земельный участок, то взаимоотношения между этими двумя владельцами по вопросу использования земельного участка для прохода и проезда можно облечь в форму соглашения. Если владелец земельного участка, который будет использоваться для прохода или проезда, не хочет заключать такое соглашение, вопрос решается в судебном порядке.

Прежде чем обращаться в суд с исковым заявлением об установлении сервитута, в порядке досудебной подготовки к делу можно направить в адрес ответчика заказным письмом с уведомлением соглашение об установлении сервитута и дождаться ответа. Если ответа нет, то нужно подождать истечения срока, указанного для подписания данного соглашения. Эта процедура требуется для подтверждения наличия спора между двумя

---

[44] Лисина Г.Л. Иные, кроме собственности, виды прав на земельные участки в свете изменений земельного кодекса Российской Федерации // Вестник КемГУ. 2015. №2-2 (62). С. 21.

владельцами недвижимого имущества по вопросу установления ограниченного правапользования земельным участком (сервитута).

Наличие спора подтвердит то обстоятельство, что ответчик отказался добровольно подписать соглашение об установлении сервитута.

Указанная процедура не является обязательной, но использовать ее стоит, так как попытка досудебного урегулирования спора зачастую помогает избежать обращения в суд.

Для обращения в суд с иском об установлении сервитута необязательно дожидаться того момента, когда владелец соседнего земельного участка полностью перекроет проезд. На это прямо указал Президиум ВАС РФ.

Нарушение ответчиком прав истца (например, совершение ответчиком действий, ограничивающих или затрудняющих доступ истца к имуществу) не входит в предмет доказывания по спору об установлении сервитута[45].

Пункт 1 ст. 274 ГК РФ оговаривает примерный перечень случаев, предполагающих установление сервитута, а также вводит критерии оценки иных потребностей, при наличии которых собственник недвижимости может требовать предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом. Из указанной нормы права следует, что сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости.

Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника, обслуживающего земельный участок.

В связи с этим при рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 274 ГК РФ, суд должен исследовать

---

[45] Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11

вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер.

Если лицо (физическое или юридическое) обратилось в суд с иском об установлении сервитута для прохода или проезда, то надо обратить внимание на то, что проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно предоставление названного ограниченного вещного права.

Суд, рассматривая иск об установлении сервитута, определяет, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права[46].

Установление сервитута ограничивает права собственника земельного участка, поэтому дела данной категории являются сложными и рассматриваются судами разных инстанций. Дела о сервитуте неоднократно рассматривались как Верховным Судом РФ, так и ВАС РФ.

Конституционный Суд РФ в определении от 22.03.2012 N 510-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гонтарева Леонида Леонидовича на нарушение его конституционных прав абзацем вторым пункта 1 и пунктом 2 статьи 274, пунктом 2 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации» высказал свою позицию по вопросу установления сервитута. В соответствии с указанным определением Конституционного Суда РФ абз. 2 п. 1 ст. 274 и п. 2 ст. 275 ГК РФ закрепляют также гарантии для собственника земельного участка, обремененного сервитутом, предусматривая, что такое обременение не лишает его прав владения, пользования и распоряжения земельным участком, само же осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для этого участка (п. 2 ст. 274 ГК РФ и п. 5 ст. 23 ЗК РФ).

---

[46] Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11

Подобное правовое регулирование направлено на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута, и не предполагает установления сервитута таким образом, чтобы собственник земельного участка был фактически лишен права его владения, пользования и распоряжения.

В определении Верховного Суда РФ от 16.08.2011 N 4-В11-25 указано, что по своей правовой природе сервитут является вспомогательным способом реализации лицом права собственности в отношении принадлежащего ему земельного участка при наличии препятствий для его использования в полной мере, в связи с чем установление сервитута допустимо только в случае невозможности использования земельного участка для целей, указанных в п. 1 ст. 274 ГК РФ.

Важнейшим критерием установления сервитута являются требования законности, разумности, справедливости и целесообразности его установления.

При установлении сервитута суд обязан установить отсутствие иной разумной, справедливой и целесообразной возможности обеспечения нормальной эксплуатации недвижимости.

Зачастую суд, рассматривая дело об установлении сервитута, не может самостоятельно установить все значимые обстоятельства, в том числе то, является ли участок соседа единственным возможным проездом и проходом. Для того чтобы разрешить этот и другие вопросы, суд назначает экспертизу.

В соответствии со ст. 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам. Каждая из сторон и другие лица, участвующие в деле, вправе представить суду вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы.

В определении суда о назначении экспертизы в том числе указывается, что эксперт предупреждается судом об уголовной ответственности (ст. 80 ГПК РФ).

Аналогичная норма содержится в АПК РФ. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Эксперт отвечает на вопросы, поставленные перед ним судом. Стороны по делу могут предлагать свои варианты вопросов. Но окончательно их формулирует суд. О назначении экспертизы суд выносит определение и приостанавливает производство по делу.

После того как экспертиза проведена и заключение поступило в суд, производство по делу возобновляется[47].

В соответствии с процессуальным законодательством каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 АПК РФ). Исходя из этого правила, бремя доказывания того обстоятельства, что доступ к принадлежащему истцу земельному участку не может быть осуществлен иначе как путем прохода и проезда по территории ответчика, лежит на истце. Поэтому именно истцу выгодно проведение экспертизы, чтобы с ее помощью доказать обстоятельства, изложенные в исковом заявлении.

Если ходатайство о проведении экспертизы исходит от истца, то услуги эксперта чаще всего оплачивает именно он. Но не нужно забывать, что расходы на экспертизу, так же как и сумма государственной пошлины, затраты, направленные на оплату услуг адвоката, являются судебными расходами, которые в случае выигрыша подлежат взысканию с ответчика.

---

[47] Чернышев Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения: учебное пособие. - СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. С. 85.

Согласно п. 5 ст. 274 ГК РФ собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также в п. 6 ст. 23 ЗК РФ.

Следовательно, в тех случаях, когда имеются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим имуществом, суд определяет размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка.

Плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут оказывают влияние также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут. В частности, учитываются, какой вид транспорта будет использован для проезда, с какой интенсивностью он будет осуществляться.

Порядок определения величины платы за сервитут долгое время устанавливался Временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденными Росземкадастром 17 марта 2004 г. Но решением Верховного Суда РФ от 18.12.2014 N АКПИ14-1093 этот документ был признан недействующим.

В своем решении Верховный Суд РФ сослался на следующее.

Согласно ч. 3 ст. 15 Конституции РФ любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

В соответствии с п. 8-10 Указа Президента РФ от 23.05.1996 N 763 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых

актов федеральных органов исполнительной власти» нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций или имеющие межведомственный характер (далее - нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти), прошедшие государственную регистрацию в Минюсте России, подлежат обязательному официальному опубликованию, кроме актов или отдельных их положений, содержащих сведения, составляющие государственную тайну, или сведения конфиденциального характера. Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти в течение 10 дней после дня их государственной регистрации подлежат официальному опубликованию в «Российской газете» или Бюллетене нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, издаваемом еженедельно государственным учреждением - издательством «Юридическая литература» Администрации Президента РФ, и размещению (опубликованию) на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru). Официальным опубликованием нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти считается либо первая публикация их полных текстов в «Российской газете» или Бюллетене нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, либо первое размещение (опубликование) на «Официальном интернет-портале правовой информации».

Официальными являются также тексты нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащиеся в Бюллетене нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, распространяемом в электронном виде федеральным государственным унитарным предприятием «Научно-технический центр правовой информации «Система» ФСО России и органами государственной охраны, а также размещаемые на интернет-портале «Российской газеты» (www.rg.ru), функционирование которого обеспечивает федеральное государственное бюджетное учреждение «Редакция «Российской газеты».

Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, кроме актов и отдельных их положений, содержащих сведения, составляющие государственную тайну, или сведения конфиденциального характера, не прошедшие государственную регистрацию, а также зарегистрированные, но не опубликованные в установленном порядке, не влекут правовых последствий, как не вступившие в силу, и не могут служить основанием для регулирования соответствующих правоотношений, применения санкций к гражданам, должностным лицам и организациям за невыполнение содержащихся в них предписаний. На указанные акты нельзя ссылаться при разрешении споров[48].

Правилами подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.1997 N 1009, установлено, что государственной регистрации подлежат нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций, имеющие межведомственный характер, независимо от срока их действия, в том числе акты, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, или сведения конфиденциального характера (п. 10).

Государственная регистрация нормативных правовых актов осуществляется Минюстом России, который ведет Государственный реестр нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти (п. 11). Федеральные органы исполнительной власти направляют для исполнения нормативные правовые акты, подлежащие государственной регистрации, только после их регистрации и официального опубликования. При нарушении указанных требований нормативные правовые акты, как не вступившие в силу, применяться не могут (п. 19).

---

[48] Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. 2-е изд., испр. и доп. М., 2013. С. 211.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 9 постановления от 29.11.2007 N 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части» разъяснил, что существенными признаками, характеризующими нормативный правовой акт, являются издание его в установленном порядке управомоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или должностным лицом, наличие в нем правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение, направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений.

Временные рекомендации утверждены Росземкадастром в пределах полномочий, предоставленных ему в соответствии с пп. 8 п. 7 Положения о Федеральной службе земельного кадастра России, утвержденного постановлением Правительства РФ от 11.01.2001 N 22, действовавшего в период их издания.

Временные рекомендации состоят из нескольких разделов, содержат определения понятий: сервитут, частный сервитут, публичный сервитут, соглашение о сервитуте, соразмерная плата за сервитут, оценка соразмерной платы за сервитут; устанавливают порядок определения оценки соразмерной платы за сервитут, размера реального ущерба, размера упущенной выгоды, размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. При этом положения разд. II-V сформулированы в виде нормативных предписаний, а п. 2.1 и 2.5 имеют обязательный характер, затрагивают права собственников и пользователей земельных участков, которыми могут быть и граждане. Срок действия оспариваемого акта не установлен.

Временные рекомендации имеют все признаки нормативного правового акта, затрагивающего права, свободы и обязанности граждан, в связи с чем подлежали регистрации в Минюсте России и официальному

опубликованию. Между тем в нарушение приведенных выше норм Конституции РФ, Указа Президента РФ «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» и Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации Временные рекомендации не прошли государственную регистрацию в Минюсте России и не были официально опубликованы в установленном порядке.

Согласно разъяснению п. 17 постановления Пленума Верховного Суда РФ «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», если суд установит, что при издании оспариваемого нормативного правового акта были нарушены требования законодательства хотя бы по одному из оснований, влекущих признание акта недействующим (в частности, несоблюдение предусмотренных правил введения нормативных правовых актов в действие), он вправе принять решение об удовлетворении заявления без исследования других обстоятельств по делу, в том числе содержания оспариваемого акта[49].

Таким образом, на основании изложенного Верховным Судом РФ Временные рекомендации были признаны недействующими.

При установлении сервитута эксперт, проводящий оценку стоимости пользования земельным участком, должен определить соразмерную плату.

Соразмерная плата за сервитут - это плата за пользование чужим земельным участком или иным объектом недвижимости на правеограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости (сервитуте), выплачиваемая собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, в интересах которого сервитут установлен (при

[49] Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 23.

установлении частного сервитута), либо выплачиваемая собственнику земельного участка органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого сервитут установлен (при установлении публичного сервитута), величина которой равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Величина этой платы определяется путем сложения размера реального ущерба, упущенной выгоды и убытков от досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами (если таковые имеются).

В состав платы за право прохода или проезда в зависимости от обстоятельств дела допустимо также включать расходы собственника обремененного участка на создание условий для реализации истцом своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия в надлежащем техническом состоянии и т.д.

Размер платы за сервитут устанавливается судом на основании экспертного заключения, так как для определения этой суммы необходимы специальные познания.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ, а также в силу норм Закона о регистрации сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

В том случае, если установление сервитута осуществлялось в судебном порядке, основанием для государственной регистрации праваограниченного пользования земельного участка (сервитута) будет являться решение суда, вступившее в законную силу.

Как указано в ст. 27 Закона о регистрации, если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена

сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.

Дела по искам об установлении сервитута длятся в суде достаточно долго, поскольку судом, как правило, назначается экспертиза, и на время ее проведения производство по делу приостанавливается. Но если у заинтересованного лица нет иной возможности добраться до своего недвижимого имущества, то такую возможность ему обеспечит решение суда, удовлетворившее его исковые требования.

Сервитут может быть прекращен, если необходимость в нем отпала.

Прекращение сервитута происходит в судебном порядке: собственник обремененного земельного участка может обратиться с иском в суд.

Одинцовский городской суд Московской области рассмотрел в 2014 году дело о прекращении сервитута. Суть дела такова. Истица обратилась в суд с иском к ответчикам о прекращении сервитута площадью 94 кв. м, установленного на земельном участке. В обоснование заявленных требований она указала, что ей на основании свидетельства о праве собственности на землю принадлежит земельный участок площадью 522 кв. м для индивидуального жилищного строительства.

В связи с заключением соглашения об установлении права ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (сервитута) между прежним собственником ее земельного участка и ответчиками был установлен сервитут.

Согласно п. 1.1 соглашения «праводатель предоставляет правообладателям право ограниченного пользования частью контура 1 границы принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимого имущества - многоконтурного земельного участка, расположенного на землях населенных пунктов, общей площадью 522 кв. м (контур границы площадью 488 кв. м), предоставленного для индивидуального жилищного

строительства и хозяйственных построек. Площадь указанной части контура границы многоконтурного земельного участка, обременяемой сервитутом, составляет 94 кв. м».

В соответствии с п. 1.2 соглашения «право ограниченного пользования частью контура границы многоконтурного земельного участка включает право круглосуточного и беспрепятственного прохода ответчиков».

Основания для установления и сохранения сервитута земельного участка истицы в пользу ответчиков в настоящее время отпали, так как каждый из ответчиков имеет свой, отдельный выход на дорогу. Кроме этого, в результате обременения сервитутом принадлежащий истице земельный участок не может использоваться в соответствии с его назначением. Поскольку необходимости в сохранении обременения участка истицы нет, так как основания, по которым сервитут был установлен отпали, а земельный участок, принадлежащий ей в результате обременения его сервитутом, не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать прекращения сервитута. По мнению истицы, имеются все основания для прекращения сервитута на земельном участке площадью 94 кв. м.

В судебное заседание представитель истицы явился, на удовлетворении исковых требований настаивал.

Ответчики в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещались судом надлежащим образом.

Суд, выслушав явившихся лиц, изучив письменные материалы дела, указал следующее.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с

защитой права собственности и других вещных прав», иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения в силу ст. 304, 305 ГК РФ, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных данным кодексом и иными законами.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона о регистрации).

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В судебном заседании установлено и подтверждается материалами дела, что истице на основании свидетельства о правесобственности на землю принадлежит земельный участок площадью 522 кв. м для индивидуального жилищного строительства.

Между прежним собственником земельного участка истицы и ответчиками было заключено соглашение об установлении праваограниченного пользования земельным участком. Указанные обременения (сервитут) отражены в кадастровом паспорте земельного участка.

Как усматривается из экспертно-технического заключения, экспертом установлено, что имеется возможность прохода сособственников на земельные участки домовладения.

В соответствии со ст. 276 ГК РФ по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Основываясь на положениях ст. 274 ГК РФ, суд исходит из того, что сервитут является исключительной мерой, а доказательств в подтверждение его необходимости стороной ответчика суду не представлено. Кроме этого, с момента установления сервитута произошли изменения в правоотношениях сторон.

При указанных обстоятельствах, а также отсутствии возражений со стороны ответчиков суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований истицы.

2.4. Безвозмездное пользование земельными участками

Из п. 1 ст. 24 ЗК РФ следует, что на праве безвозмездного срочного пользования земельные участки предоставляются на относительно

небольшой срок и, как правило, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Срок использования земельного участка, принадлежащего землепользователю на праве безвозмездного срочного пользования, определяется государственным актом или актом местного самоуправления о предоставлении земельного участка либо договором о передаче участка. Срок служебных наделов ограничен сроком исполнения трудовых обязанностей землепользователем.

Земельные участки из земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, могут передаваться на основании гражданско-правового договора, а кроме этого, из земель организаций отдельных отраслей экономики (транспорта, лесной промышленности и др.), а гражданам в виде служебного надела[50].

Категории работников, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления, в силу п. 2 ст. 24 ЗК РФ, устанавливаются законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в определении от 13.06.2012 N 74-АПГ12-5, основным условием предоставления служебного надела является наличие трудовых отношений работника с организацией. Постоянное проживание работника по месту жительства как условие предоставления служебных наделов не предусмотрено.

Согласно ст. 689 ГК РФ по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том

[50] Баринов Н.А., Барышев С.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю., Михалёва Т.Н., Елизарова Н.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ). - СПС ГАРАНТ. - 2015. С. 90.

состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

К договору безвозмездного пользования в силу прямого указания ГК РФ применяются некоторые положения о договоре аренды, а договор аренды, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации. Судебная практика последних лет идет по пути признания необходимости государственной регистрации договора безвозмездного срочного пользования, заключенного на срок не менее года[51]. Однако в более раннем постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 07.04.2008 N А33-12027/07-Ф02-1109/08 указано: «Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации не предусмотрена государственная регистрация договора безвозмездного (срочного) пользования земельным участком». Имеющиеся различия в толковании судами рассматриваемой нормы следует иметь в виду при решении вопроса о необходимости государственной регистрации договора безвозмездного срочного пользования, заключенного на срок не менее одного года.

Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон в следующих случаях:

- по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

- в случае отказа землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок;

- при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

- использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование

---

[51] Постановления ФАС Северо-Западного округа от 03.10.2011 N А42-9170/2010, ФАС Северо-Кавказского округа от 23.03.2011 N А53-13922/2010, ФАС Дальневосточного округа от 26.05.2010 N Ф03-3469/2010.

приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- порче земель;

- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

По общему правилу право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен. Однако из этого правила установлены следующие исключения:

- при переходе работника (землепользователя) на пенсию по старости или пенсию по инвалидности - право сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения, но не указан срок такого сохранения. Ввиду того, что в данном случае право безвозмездного срочного пользования непосредственно связано с личностью землепользователя, можно полагать, что срок сохранения права ограничен сроком жизни землепользователя. Отношения, связанные с переходом на пенсию по старости и по инвалидности, регулируются специальным законодательством (федеральные законы от 17.12.2001 N 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской

Федерации», от 15.12.2001 N 166-ФЗ «О государственном пенсионном обеспечении в Российской Федерации»);

- в случае призыва работника (землепользователя) на действительную срочную военную службу или альтернативную службу - право сохраняется за одним из членов семьи землепользователя на весь срок прохождения службы;

- в случае прохождения работником (землепользователем) обучения - право сохраняется за одним из членов семьи землепользователя на весь срок получения образования;

- гибель работника (землепользователя) в связи с исполнением служебных обязанностей - право сохраняется за одним из членов семьи землепользователя.

Поскольку члены семьи работника не являются работниками организации, предоставившей служебный надел, то права на самостоятельное предоставление служебного надела они не имеют. За ними лишь сохраняется такое право (определение Верховного Суда РФ от 03.11.2004 N 56-Г04-25).

После перечисления названных случаев в п. 4 ст. 47 ЗК РФ содержится следующее указание: «право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия». Однако структурирование текста цитируемого пункта не дает возможности сделать однозначный вывод о том, относится ли это положение ко всему п. 4 ст. 47 или только к пп. 3 п. 4 ст. 47 ЗК РФ. Семейный кодекс РФ не содержит определения базового понятия «семья», что также усложняет возможность правильного истолкования рассматриваемой нормы. По всей вероятности, действие пп. 3 п. 4 ст. 47 ЗК РФ должно быть распространено только на нетрудоспособных супругов, престарелых родителей и несовершеннолетних детей работника. Согласно ст. 54 СК РФ ребенком признается лицо, не достигшее возраста 18 лет (совершеннолетия). Действующее законодательство не содержит определения понятия «престарелых» лиц. В

законодательстве о социальном страховании и социальном обеспечении используется термин «граждане пожилого возраста», к которым относятся мужчины старше 60 лет, женщины старше 55 лет (см. Федеральный закон от 02.08.1995 N 122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов»). Вероятно, именно на эти категории лиц должно быть распространено действие процитированного выше положения.

Согласно п. 6 ст. 47 ЗК РФ работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ. Служебные земельные наделы используются в основном для ведения личного подсобного хозяйства. В ЗК РСФСР 1991 года специально указывалось, что служебные земельные наделы предоставляются отдельным категориям работников для сельскохозяйственного использования. Поэтому право использовать этот надел, в том числе после прекращения трудовых отношений с организацией, если необходимо закончить на нем сельскохозяйственные работы, является важной гарантией для работников.

Подводя итог вышесказанному, следует отметить, что рассмотренные юридические конструкции прав на земельные участки являются весьма распространенными. Каждый из видов имеет свои сущностные характеристики и особенности, знание и понимание которых, несомненно, крайне важно при планировании хозяйственной деятельности и реализации прав граждан на земельные участки.

Заключение

В рамках реализации Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 – 2020 гг., утвержденных распоряжением Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р, был принят Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», большинство положений которого применяется с 01.03.2015. Указанный Закон внес существенные изменения в институты прав на земельные участки.

Земельный кодекс РФ не дает классификации всех прав на земельные участки (как это сделано в Гражданском кодексе Российской Федерации [3] и предложено в цивилистической литературе, где права на земельные участки делятся на вещные и обязательственные, при этом выделяется ряд признаков, характеризующих вещные права), предусмотрев их в самостоятельных главах – собственность на землю (глава III) и ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками (глава IV).

После вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ институт иных, кроме собственности прав на земельные участки претерпел существенные изменения. При этом в главе IV ЗК РФ, в отличие от ранее действовавшей редакции, прямо не указаны такие права на землю, как пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ законодатель предпринял попытку привести в соответствие общие положения о безвозмездном пользовании и сервитуте с гражданским законодательством, предусмотрев специальные нормы о них в Земельном кодексе РФ, что соответствует принципу дифференцированного правового регулирования.

Существенно расширены нормы земельного законодательства об аренде земельных участков, законодатель идет по пути признания права

аренды на земельный участок в качестве основного, в особенности в границах населенных пунктов.

Однако для многих граждан позиция законодателя об аренде земельных участков в населенных пунктах, в том числе для целей строительства, как основном праве, неприемлема, т. к. не дает устойчивости использования земли, ощущения «своего» земельного участка и даже заинтересованности в его получении (поскольку гражданин, неся расходы по подготовке земельного участка к торгам, может его не получить).

Кроме того, законодатель зачастую непоследователен в формировании системы прав на земельные участки, наименовании отдельных видов прав на земельные участки, их распределении по статьям ЗК РФ.

Земельный кодекс РФ насыщен отсылочными к гражданскому законодательству и процессуальными нормами, что затрудняет восприятие правовых норм о правах на земельные участки, их толкование и применение.

Земельно-правовой науке вновь следует вернуться к исследованию правовой природы частного и публичного сервитутов, их установлению, соотношению норм гражданского и земельного законодательства в этой части.

Во избежание неверного толкования норм земельного законодательства и применения их на практике и при нормотворческой деятельности в субъектах Российской Федерации и в муниципальных образованиях следует чаще обращаться к ученым, науке земельного права, фундаментальным исследованиям в этой области, поскольку ошибки могут привести к нарушениям земельных прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

С даты вступления в силу Земельного кодекса РФ прошло много лет, а устойчивая правоприменительная практика сложилась сравнительно недавно. В связи с изменениями земельного законодательства практике снова следует приспосабливаться к новому этапу развития земельных отношений и земельного законодательства, но без учета теории права и представления о

земле, прежде всего как о природном объекте и природном ресурсе, формирование полноценной правоприменительной практики невозможно.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) // Собрании законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44.
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 74-ФЗ// СЗ РФ. 05.06.2006, № 23, ст. 2381.
3. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»// СЗ РФ 14.01.2002, №2, ст. 133.
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп. от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ) // Российская газета от 30 июля 1997 г. N 145.
5. Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. 96 с.
6. Агафонова Н. Н., Артеменков С. В., Безбах В. В. и др. Гражданское право: учебник / отв. ред. В. П. Мозолин. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. 816 с.
7. Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред. Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. – М.: Проспект, 2014. - 352 с.
8. Алексеев С. С., Степанов С. А. Гражданское право: учебник. 4-е изд., перераб и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. 440 с.
9. Баринов Н.А., Барышев С.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю., Михалёва Т.Н., Елизарова Н.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ). - СПС ГАРАНТ. - 2015.
10. Блискавицкий А.А. Частная собственность на землю // Имущественные отношения в РФ. 2013. №9 (144). – С.21-25.

11. Боголепов Н.П. Учебник истории римского права/ Боголепов Н.П.— М.: Зерцало, 2014.— 568 с.
12. Боголюбов С.А., Бутовецкий А. И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Спиренков В.А., Сурженко А.С., Устюкова В.В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). - «Проспект», 2015. – 382 с.
13. Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014. – 380 с.
14. Волкова Т.В. Земельное право: учебное пособие для бакалавров/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 360 с.
15. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права/ Гримм Д.Д.— М.: Зерцало, 2015.— 496 с.
16. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. 2-е изд., испр. и доп. М., 2013. - 294 с.
17. Ерофеева Д.В. Римское право: учебник/ Ерофеева Д.В., Шагиева Р.В.— М.: Российская Академия адвокатуры и нотариата, 2015.— 330 с.
18. Земельное право: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2016.— 316 с.
19. Зозуля В.В. Земельное право: учебное пособие.— М.: Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), 2014. — 150 с.
20. Золотов Л.В. Прекращение вещных прав на земельные участки / Зотов Л.В. // Вестник магистратуры. – 2014. – № 7-1 (34). – С. 96-97.
21. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2015.
22. Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (2-е издание переработанное и дополненное)/ А.П. Анисимов [и др.].— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 62 с.

23. Кондратенко З. К., Кондратенко И. Б., Мустакимов Н. С. К вопросу о прекращении права собственности на земельные участки // Марийский юридический вестник. 2016. Т. 1, № 1 (16). С. 70–76.
24. Кондратенко З. К. Некоторые вопросы реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимого имущества при заключении договоров аренды и купли-продажи // Марийский юридический вестник. 2016. Т. 1, № 1 (16). С. 70–76.
25. Кудинов О.А. Римское право. - М.: Дашков и К, 2015.— 212 с.
26. Кудинов О.А. Введение в римское право: учебное пособие/ Кудинов О.А.— М.: Дашков и К, 2014.— 220 с.
27. Кузнецов А.Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков: учебное пособие.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 72 с.
28. Липски С.А. Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства: монография.— М.: Русайнс, 2015.— 218 с.
29. Лисина Г.Л. Иные, кроме собственности, виды прав на земельные участки в свете изменений земельного кодекса Российской Федерации // Вестник КемГУ. 2015. №2-2 (62)..
30. Морев М.П. Римское право (2-е издание): учебное пособие/ Морев М.П.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 720 с.
31. Новицкий И.Б. Римское право: учебник для вузов/ Новицкий И.Б.— М.: Зерцало-М, 2015.— 256 с.
32. Романов В. И., Мустакимов Н. С. Право частной собственности и иные виды прав на землю: учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России. Йошкар-Ола, 2013. С. 54.
33. Романов В. И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления // Марийский юридический вестник. Йошкар-Ола, 2005. Вып. 4. С. 123

34. Суслов А.А. Римское право: курс лекций/ Суслов А.А.— Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012.— 154 с.
35. Фефелова Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». - «Право Доступа», 2016 г.
36. Чепкасов Р.А. Сервитут в Римском праве // Гуманитарные научные исследования. 2014. № 7.
37. Чернышев Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения: учебное пособие. - СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 147 с.
38. Постановления ФАС Северо-Западного округа от 03.10.2011 N А42-9170/2010, ФАС Северо-Кавказского округа от 23.03.2011 N А53-13922/2010, ФАС Дальневосточного округа от 26.05.2010 N Ф03-3469/2010
39. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 апреля 2015 г. по делу N А55-15012/2014
40. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»
41. Постановление от 1 октября 2013 г. N 3914/13 // Вестник ВАС РФ. 2014. N 2
42. Постановление от 28 февраля 2012 г. N 14850/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. N 6
43. Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 июля 2005 г. N 3440/05, от 5 июля 2012 г. N 17540/11
44. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11
45. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11

46.

47. постановления ФАС Северо-Западного округа от 03.10.2011 N А42-9170/2010, ФАС Северо-Кавказского округа от 23.03.2011 N А53-13922/2010, ФАС Дальневосточного округа от 26.05.2010 N Ф03-3469/2010

48. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп. от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ) // Российская газета от 30 июля 1997 г. N 145.

49. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 апреля 2015 г. по делу N А55-15012/2014

50. п. 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»

51. Постановление от 1 октября 2013 г. N 3914/13 // Вестник ВАС РФ. 2014. N 2

52. Постановление от 28 февраля 2012 г. N 14850/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. N 6

53. Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 июля 2005 г. N 3440/05, от 5 июля 2012 г. N 17540/11

54. постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11

55. постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11

56. Золотов Л.В. Прекращение вещных прав на земельные участки / Зотов Л.В. // Вестник магистратуры. – 2014. – № 7-1 (34). – С. 96-97.

57. Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 23.

58. Алексеев С. С., Степанов С. А. Гражданское право: учебник. 4-е изд., перераб и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. С. 213.

59. Агафонова Н. Н., Артеменков С. В. и др. Гражданское право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. С. 190.
60. Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред.: Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. М.: Проспект, 2014. С. 89.
61. Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014. С. 213.
62. Романов В. И., Мустакимов Н. С. Право частной собственности и иные виды прав на землю: учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России. Йошкар-Ола, 2013. С. 54.
63. Романов В. И. Право собственности на землю в России: понятие, содержание, история становления // Марийский юридический вестник. Йошкар-Ола, 2005. Вып. 4. С. 123
64. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие для бакалавров/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 360 c.
65. Зозуля В.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Зозуля В.В., Солдатова Л.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), 2014.— 150 c
66. Блискавицкий Александр Андреевич Частная собственность на землю // Имущественные отношения в РФ. 2013. №9 (144). URL: http://cyberleninka.ru/article/n/chastnaya-sobstvennost-na-zemlyu (дата обращения: 01.03.2017).
67. Липски С.А. Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства [Электронный ресурс]: монография/ Липски С.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Русайнс, 2015.— 218 c.
68. Новицкий И.Б. Римское право [Электронный ресурс]: учебник для вузов/ Новицкий И.Б.— Электрон. текстовые данные.— М.: Зерцало-М, 2015.— 256 c.

69. Чепкасов Р.А. Сервитут в Римском праве // Гуманитарные научные исследования. 2014. № 7.
70. Ерофеева Д.В. Римское право [Электронный ресурс]: учебник/ Ерофеева Д.В., Шагиева Р.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Российская Академия адвокатуры и нотариата, 2015.— 330 c.
71. Боголепов Н.П. Учебник истории римского права [Электронный ресурс]/ Боголепов Н.П.— Электрон. текстовые данные.— М.: Зерцало, 2014.— 568 c.
72. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права [Электронный ресурс]/ Гримм Д.Д.— Электрон. текстовые данные.— М.: Зерцало, 2015.— 496 c.
73. Кудинов О.А. Римское право. - М.: Дашков и К, 2015.— 212 c.
74. Суслов А.А. Римское право [Электронный ресурс]: курс лекций/ Суслов А.А.— Электрон. текстовые данные.— Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012.— 154 c.
75. Кудинов О.А. Введение в римское право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Кудинов О.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, 2014.— 220 c.
76. Морев М.П. Римское право (2-е издание) [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Морев М.П.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 720 c.—
77.