ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....5
1.1 Значение и сущность процедуры возникновения прав на земельные участки.....5
1.2 Условия и порядок прекращения прав на земельные участки.....12
ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....22
2.1 Нормативно-правовое регулирование возникновения и прекращения прав на земельные участки.....22
2.2 Анализ судебной практики по вопросам возникновения и прекращения прав на земельные участки.....34
ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....47
3.1 Зарубежная практика регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки.....47
3.2 Разработка направлений по совершенствованию механизма регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки 59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....68

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В юридической доктрине подчеркивают, что современное земельное право является динамичной, стремительно меняющейся системой, которая за последние двадцать лет трансформировалась под влиянием рыночных отношений. Земельные участки вошли в гражданский оборот, стали объектом частной собственности и других вещных прав. После проведения земельной реформы образовалось многообразие форм собственности на землю, при этом преобладающее значение имеет государственная. Постепенно сформировался экономический механизм регулирования земельных отношений на основе принципа платности землепользования и других, свойственных конкурентной экономике признаков.

В современных реалиях все чаще поднимаются вопросы о достижении баланса между экономическим развитием и земельным правом. Они возникают, прежде всего, в связи с все большим вовлечением земельных участков в экономический и социальный оборот страны. Несомненно, применение новых видов и методов использования права в области землепользования способствует развитию, как экономики страны, так и предпринимательской деятельности организаций и физических лиц.

Объектом исследования в работе выступают отношения по поводу возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Предметом исследования в работе являются нормативно-правовые акты, регламентирующие отношения возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Целью данной работы является исследование оснований возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Исходя из поставленной цели, в рамках данной работы, предполагается решение следующих задач:

- изучить значение и сущность процедуры возникновения прав на земельные участки;

- определить условия и порядок прекращения прав на земельные участки;

- исследовать нормативно-правовое регулирование возникновения и прекращения прав на земельные участки;

- проанализировать судебную практику по вопросам возникновения и прекращения прав на земельные участки;

- рассмотреть зарубежную практику регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки;

- разработать направления по совершенствованию механизма регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Степень разработанности темы. В работе использовались научные труды в области возникновения и прекращения прав на земельные участки: Гребенюк И. А., Демшина И. А., Киреева М. Ю., Колиева А. Э., Лабчев С.В., Малышева А.В., Махмадиева М. М., Митякина Н. М., Мясоедов В. С., Никулина Е. О., Пятков Д. В., Седова Н. П., Хворост А. С., Чаплин Н. Ю., Чистюхин М. О., Шеремета К. А. и др.

В работе использовались федеральные законы, нормативно–правовые акты Российской Федерации, регламентирующие вопросы возникновения и прекращения прав на земельные участки. Кроме того, материалы научных конференций и семинаров по изучаемой тематике, материалы периодических изданий, а также информация официальных сайтов в сети Интернет.

Практическая значимость работы представлена разработкой направлений по совершенствованию механизма регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Структура работы представлена введением, тремя главами, заключением и списком использованных источников.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.1 Значение и сущность процедуры возникновения прав на земельные участки

Основные правовые положения о земельных участках представлены главным образом в Земельном и Гражданском кодексах Российской Федерации (далее - ЗК РФ и ГК РФ).

Законодатель разместил нормы, касающиеся недвижимости, в различных местах Гражданского кодекса РФ. Часть I ГК РФ содержит общие юридические термины и их определения, такие как правовые объекты, их товарность, классификация имущества и, в частности, деление на недвижимое и движимое имущество, предприятие как недвижимое имущество и т.д[1].

Раздел II ГК РФ посвящен праву собственности и другим вещным правам. ГК посвящен праву собственности и другим вещным правам. Раскрываются такие понятия, как право собственности, его возникновение, условия его прекращения, совместная собственность и право собственности на недвижимое имущество (подразделяется по отдельным видам недвижимого имущества).

Последние две формы являются предметом рассмотрения в главе 19 Гражданского кодекса РФ. ГК. С их помощью регулируется система собственности как государственных и муниципальных предприятий (право хозяйственного распоряжения, ст. 294 ГК РФ), так и казенных предприятий, а также учреждений (право оперативного управления, ст. 296 и далее ГК РФ). Вторая часть ГК РФ, принятая 1 января 2009 года.

Необходимо отметить, что развитие современного российского законодательства о земле можно сравнить с происходящими изменениями в

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

российском обществе в целом. Закон как основа государственного строя был создан в Российской Федерации еще в 19 веке.

Начало земельной реформы уже было обозначено законами Российской Советской Федеративной Социалистической Республики (РСФСР) 1990 и 1991 годов. Эти законы впервые ввели частную собственность на землю. Уже на тот момент гражданам России выделялась земля для строительства собственных домов, для ведения сельского хозяйства («личные подсобные хозяйства»), а также для индивидуальных подсобных хозяйств[2].

Однако для земель бывших колхозов и совхозов был установлен иной порядок. Их члены получали землю хозяйств на правах совместной собственности, причем каждому члену выделялась процентная доля. Каждому члену выделялась процентная доля в общем земельном фонде, которая, однако, не была определена как конкретный участок земли. Иногда число совладельцев такого земельного фонда площадью в несколько тысяч гектаров иногда составляло несколько тысяч человек.

В законе не было четко определено, является ли земля теперь после приватизации являлась совместной собственностью этих лиц или собственностью сельскохозяйственного предприятия как юридического лица, которое являлось физических лиц на базе бывших колхозов и совхозов.

Однако в то время вряд ли кто-то задумывался над этим вопросом. Свидетельства о праве собственности на землю одновременно передавались и членам фермерских хозяйств, и предприятиям. И предприятиям одновременно. Почти всегда земельный налог за землю, находящуюся в совместной собственности, платило юридическое лицо, а не работники. Было практически невозможно распорядиться огромными земельными участками, так как земельными участками, так как было крайне сложно получить согласие всех совладельцев. Еще сложнее оформить документы при таком количестве совладельцев.

---

[2] Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) (ред. от 24.12.1993) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. N 22. Ст. 768 (утратил силу).

Другие (несельскохозяйственные) организации не могли получать и владеть землей в собственность, но владеть, а только получать ее в бессрочное пользование (что соответствует немецкому узуфрукту).

Однако уже в 1992 году приватизационное законодательство позволило несельскохозяйственным несельскохозяйственным организациям приобретать землю уже в 1992 году. Однако это положение мало использовалось. Сделки с землей и земельными долями подлежали государственной регистрации в земельных комитетах до конца 1990-х годов. Однако система регистрации была крайне несовершенной и правила регистрации не всегда соблюдались.

Под правом собственности следует понимать юридически закрепленную возможность по владению, распоряжению и использованию индивидуально – определенной вещи независимо от третьих лиц и без ограничения в сроке.

Так, главная особенность содержания права собственности заключается в том, что собственник имущества обладает классической триадой правомочий, а именно – владением, пользованием и распоряжением. Содержание таких правомочий относительно земельного участка заключается в следующем.

Сущность правомочия владения состоит в том, что собственник фактически обладает земельным участком. Однако трудно представить, допустим, фактическое обладание сорока гектарами[3].

Таким образом, правомочие владения заключается в том, что собственник осуществляет именно контроль за землей. Правомочие пользования земельным участком включает право собственника извлекать и присваивать определенные свойства земельного участка. Отличительной чертой права собственности, по сравнению с арендой, является возможность

[3] Демшина, И. А. Правовые и организационные аспекты государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними / И. А. Демшина, П. В. Целищева // Моя профессиональная карьера. – 2023. – Т. 2, № 47. – С. 165-171.

собственника земельного участка определять юридическую судьбу земли, распоряжаться ею.

Существует позиция, что право собственности является абсолютным правом. Однако в то же время есть определенные ограничения прав на землю(ст.56 ЗК РФ)[4]. Указанные ограничения затрагивают в том числе и собственников земельных участков, что дает основания полагать, что в земельном праве у права собственности абсолютный характер отсутствует.

Таким образом, право собственности, обладая триадой правомочий, представляет собой самое полное имущественное право среди прав на земельные участки, однако не имеет абсолютного характера.

Сегодня в Российской Федерации право собственности на землю может быть нескольких видов:

1) оформление на земельный участок на основании иска;

2) выкуп (с согласия обеих сторон или по решению суда) для государственных или муниципальных нужд;

3) отчуждение земельного участка в связи с его неиспользованием в соответствии с его назначением;

4) экспроприация земельного участка в связи с его использованием с грубым нарушением установленных правил рационального использования земли;

5) конфискация по решению суда в качестве санкции за совершенное преступление;

6) реквизиция земли в случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, болезней животных и других исключительных ситуаций.

Право собственности земельного участка является абсолютным вещным правом, оно содержит максимальное количество вещных прав. Однако закон закрепляет многочисленные ограничения права собственности, это наиболее очевидно, когда речь идет о праве собственности на природные

[4] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

объекты, поскольку они имеют особое значение для общества и, как следствие, для государства.

Так, часть 2 статьи 36 Конституции РФ гласит, что «владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц»[5].

Таким образом, основной акт государства устанавливает всего два, но очень емких ограничения, препятствующих свободе собственника, это: нанесение вреда окружающей среде и нарушение прав и законных интересов других лиц[6].

Ст. 209 ГК РФ во многом повторяет Конституцию РФ, однако добавляет еще одно ограничение - собственник вправе совершать любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

Анализ всего двух норм права наглядно демонстрирует наличие ограничений, сформулированных, с одной стороны, широко, а с другой - их перечень является открытым и может быть дополнен и конкретизирован. В случае несоблюдения целевого назначения собственник может быть привлечен к административной ответственности (ст. 42 Земельного кодекса РФ).

В соответствии со ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», если собственник использует сельскохозяйственный участок в иных целях в течение трех лет, его участок может быть изъят в судебном порядке. Если будет установлено, что при использовании собственник земельного участка существенно снизил плодородие почв сельскохозяйственных угодий или нанес вред окружающей среде и не устранил указанные нарушения после назначения соответствующего административного наказания, то земельный участок

---

[5] Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12. 12. 1993 // Российская газета. № 237. 25.12.1993)// Справочно правовая система «Консультант плюс».
[6] Киреева, М. Ю. Земельный участок в системе объектов гражданских прав / М. Ю. Киреева // Аллея науки. – 2022. – Т. 1, № 11(74). – С. 664-668.

может быть принудительно изъят в судебном порядке. Эти правила не распространяются на случаи, когда земельный участок находится в залоге или в отношении собственника возбуждено дело о банкротстве. Эти кардинальные меры подчеркивают особую важность сельскохозяйственных земель как для человека, так и для экосистемы страны.

Гражданский кодекс в ст. 284 дублирует норму об изъятии сельскохозяйственных земель в случае их нецелевого использования, а также распространяет этот перечень на земли, на которых планируется жилищное или иное строительство[7].

Так, если, согласно использованию участка, подразумевается какое-либо строительство, то собственник обязан начать его в течение трех лет, в противном случае, согласно закону, земля может быть изъята по вышеуказанным причинам.

Исходя из этого, владелец садоводческого участка будет обязан завершить строительство в установленный срок, иначе ему грозит административный штраф и возможно изъятие. По всей видимости, законодатель хотел установить санкцию в виде освобождения в случае повторного нарушения нецелевого использования, либо таким образом расширить круг возможных санкций, которым может быть подвергнут собственник.

Однако в ст. 8.8 КоАП РФ такое альтернативное наказание не указано, что создает возможность двойного - административного и гражданско-правового наказания за одно и то же правонарушение, что не является правильным. Право собственности на земельный участок может быть зафиксировано только по решению законодательства. Экспроприация для государственных или коммунальных целей может происходить только после выплаты компенсации собственнику. Российское законодательство не прямо не указывает, выплачивается ли компенсация в случае экспроприации за

[7] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

неиспользование или использование с грубыми нарушениями правил пользования.

Однако Конституционный суд России утверждает, что экспроприация земли для государственных или коммунальных нужд осуществляется в исключительных случаях, если:

1) должны быть выполнены международные обязательства;

2) должны быть созданы объекты государственного или муниципального значения и отсутствуют иные возможности для создания таких объектов[8].

Важной областью, в которой попытки управлять с помощью центрального законодательства оказались проблематичными, начиная с колониальных времен, является сфера земельных отношений. Государственные положения, призванные регулировать распределение земель, часто противоречили местным неформальным правилам (которые не обязательно статичны) и широко распространенному мнению, что такая прерогатива принадлежит обычным властям, а не центральному государству.

Таким образом, земельный участок является наиболее распространенным объектом гражданских прав, по сравнению с другими природными объектами.

В Земельном кодексе определены категории земель и виды разрешенного использования земли. Закон устанавливает, что в частной собственности могут находиться земли сельскохозяйственного назначения, некоторые виды земель населенных пунктов, водные ресурсы, особо охраняемые территории и объекты. В зависимости от категории и вида разрешенного использования для собственника устанавливаются определенные обязанности и ограничения. Установление категорий и видов

[8] Анисимов А. П., Исакова Ю. И., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России: учебник для вузов / под ред. А. П. Анисимова. – 8- е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2023. – 338 с.

земель важно в связи с необходимостью их рационального использования, в том числе в целях сохранения окружающей среды.

1.2 Условия и порядок прекращения прав на земельные участки

Во всех правовых смыслах прекращение прав на земельный участок подразумевает под собой утрату правообладателем земельного участка, что включает в себя владение, распоряжение, пользование, после определенных неправомерных действий указанных в законодательстве РФ. Если собственник или пользователь земельного участка нарушит земельное законодательства Российской Федерации, к нему буду применены санкции в виде прекращения прав на земельный участок в принудительном порядке.

Основания и положения о прекращении прав на земельный участок представляет собой гарантии прав и свобод по пользованию владению и распоряжению землей и обеспечению интересов государства, если представляется государственная или муниципальная необходимость. Также основания о прекращении прав на земельный участок обеспечивают защиту интересов от различных нарушений требований земельного законодательства собственником или землепользователем[9].

Земельный кодекс РФ отражает конкретику, основания и положения прекращения права собственности на землю Гражданского законодательства РФ.

Прекращение права собственности ведет за собой передачу собственником земельного участка другим лицам, в случае добровольной основы, принудительной – в соответствии с законодательством РФ. То есть, изменение права собственности на земельные участки может быть исполнено в добровольной либо принудительной форме в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

[9] Кылчыкбаев Т.Э. Основание принудительного прекращения права собственности на землю // Наука в современном мире: приоритеты развития. - 2021. - № 1. - С. 90.

Следует конкретизировать данные формы волеизъявления. Добровольная форма прекращения права собственности может исполняться следующими способами:

- отчуждение земельного участка может происходить посредством совершения каких-либо сделок в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Например, сделка купли-продажи, аренды, мены, ренты и т. д.[10];

- отказ от земельной собственности. Земельный кодекс РФ регламентирует также отказ от постоянного и пожизненного права владения.

Следующая форма волеизъявления – это принудительная и определяется Гражданским законодательством РФ[11].

Можно классифицировать данную форму на две группы:

1) изъятие земельного участка из права собственности, не связанное с неправомерными действиями правообладателя (реквизиция земельного участка, изъятие участков для государственных и муниципальных нужд и т. д.);

2) изъятие земельного участка из права собственности, связанное с нарушениями и неправомерными действиями правообладателей. При осуществления неправомерных действий налагаются санкции в виде принудительного прекращения права собственности на землю. Это может быть конфискация земли, принудительное прекращение права собственности, из-за неправомерного использования земельного участка и т. д[12].

Земельное законодательство Российской Федерации имеет так же возможность конфискации земельных участков в виде санкций за совершение уголовных правонарушений (преступлений). Однако данный способ прекращения права на землю применяется только лишь после

---

[10] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

[11] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

[12] Гребенюк, И. А. Прекращение прав на земельный участок: правовой аспект / И. А. Гребенюк // Тенденции развития науки и образования. – 2023. – № 96-5. – С. 72-74.

совершения преступления физическим лицом, санкции за остальные виды правонарушения не могут включать в себя конфискацию.

Другой способ принудительного изъятия является изъятие участка для государственных и муниципальных нужд, регламентация которого происходит в соответствии с Конституцией РФ, ст. 35, где указывается, что принудительное изъятие земельного участка может быть связано с возникновением определенных государственных нужд[13], а Гражданским кодексом РФ, ст. 239, регламентируется изъятие для нужд муниципальных.

Также в случае принудительного изъятия земельного участка, владельцу выплачивается компенсация, если на данном участке были расположены различные строения, сооружения и другие возведенные объекты.

Проанализировав утрату прав собственности на земельный участок, можно обобщить следующее: она возникает из двух форм волеизъявления – добровольной и принудительной. Обе формы проистекают из основ гражданского законодательства РФ и конкретизируются в Земельном кодексе Российской Федерации. Что касается оснований прекращения прав на земельный участок у лиц, не имеющих на них права собственности, то выделяют принудительный порядок прекращения прав, ввиду ненадлежащего пользования землей[14].

Итак, данные основания и порядок закреплены в нормах 284-286 ГК РФ , а также в Земельном кодексе РФ ст. 54. Но земельное законодательство регулирует отчуждение земельного участка у несобственника только в случае, если было совершено административное правонарушение, связанное с неправомерным, нарушающим закон использование земельных участков.

В КоАП РФ выделяют следующие правонарушения, это самовольный обмен земельного участка, проведение земляных или строительных и других

---

[13] Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12. 12. 1993 // Российская газета. № 237. 25.12.1993)// Справочно правовая система «Консультант плюс».
[14] Колиева, А. Э. Земельная реформа: проблемы регулирования земельных отношений / А. Э. Колиева // Аграрное и земельное право. – 2023. – № 4(220). – С. 80-84.

работ без одобрения государственного или какого-либо охранного органа, невыполнение или несвоевременное приведение земель в пригодное состояние для использования по целевому назначению, несообщение, утаивание, искажение информации о состоянии земли, а также окружающей среды и т. д.

Итак, основаниями для возникновения или прекращения права на землю выступают юридические факты, которые формируют юридический состав. Земельные участки могут быть в собственности при осуществлении различных сделок, по решению суда, по наследству и т. д. Прекращение права собственности на земельный участок может возникать на добровольной и принудительной основе, посредством различных санкций и других юридических оснований.

Следуя ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГКРФ), по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование[15].

Имущество может быть передано во временное владение и пользование или во временное пользование (п. 1 ст. 606 ГК РФ). Не каждый арендатор может являться владельцем, однако в то же время пользователем он будет всегда.

Учитывая вышеизложенное, аренда возможна и при отсутствии владения. Но едва ли указанное возможно при аренде земельных участков. В ст. 5 ЗК РФ дано определение землепользователей, арендаторов земельных участков. Под ними понимаются те, кто владеют и пользуются земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования, по договору аренды. Так, в определении содержится указание как на пользование, так и на владение. Понятие землепользования включает в

[15] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

себя помимо возможности получения из имущества доходов фактическое обладание таким земельным участком[16].

Необходимо отметить, что вещно-правовая защита является одним из существенных прав арендатора, но такая защита возможна лишь в таком случае, когда арендатор является владельцем. Так, если бы у арендатора существовало только право пользования, то он был бы лишен вещно-правовой защиты. В ряде случаев арендатор может обладать некоторыми «ограниченными» правомочиями по распоряжению.

Например, в п. 5 ст. 22 ЗК РФ закреплена возможность арендатора без согласия собственника земельного участка передать права и обязанности по договору аренды такого участка. Необходимо лишь уведомить арендодателя. Появление у арендатора подобного «ограниченного» правомочия по распоряжению участком вызвано следующим[17]. Арендатор земельного участка, имея участок на праве аренды, может столкнуться с финансовыми затруднениями, и ему будет трудно эффективно использовать аренду. Более того, арендатор по договору, как правило, вносит в качестве оплаты значительные денежные средства за право заключения договора, поэтому законодатель и наделил арендатора правом передавать права и обязанности без согласия собственника.

Однако, в противовес этому положению, арендодатель может предусмотреть в договоре обязательность своего согласия. Такой же порядок предусмотрен и в отношении отчуждения земельного участка в субаренду (п. 6 ст. 22 ЗК РФ).

Признак «следования за вещью» относится к праву аренды, т.е. переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора (п. 1 ст. 617 ГК РФ). По мнению ряда авторов, право пользования арендатора возможно

---

[16] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

[17] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

отнести к вещным правам ввиду наличия права следования и вещной правовой защиты арендатора[18].

Другие же ученые полагают, что такие качества являются лишь результатом использования некоторых компонентов вещных правоотношений для регулирования аренды, которая остается обязательственным правом.

По договору аренды земельного участка право арендатора является обязательственным. От усмотрения сторон зависит объем прав и обязанностей лиц по договору, тогда как указанное невозможно в вещном праве. Определенные элементы вещных прав, такие как «право следования» и «вещноправовая защита», существующие в праве аренды земельных участков, не делают такое право вещным, так как в нем отсутствуют иные ключевые признаки вещного права. То, что аренда является именно обязательственным, а не вещным правом, подтверждается и судебной практикой.

Таким образом, право аренды дает арендатору владеть, пользоваться и – в «урезанном виде» – распоряжаться земельными участками. В отличие от права собственности, у арендатора отсутствует полное распоряжение вещью.

Однако в системе прав на земельный участок право аренды является самым распространенным и универсальным, даже по сравнению с правом собственности. Практичность и целесообразность аренды на земельный участок, даже в сравнении с правом собственности, видны из анализа титула, по которому предоставляются земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Указанное наблюдается в строительной сфере.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату (п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ). Между тем, по общему правилу, не

[18] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

допускается продажа земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, за исключением ряда случаев (п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ). В праве же аренды земельных участков не имеется подобных ограничений[19].

Таким образом, преимущество права аренды в сфере строительства составляет возможность предоставления в аренду тех земельных участков, которые публично–правовое образование не может продавать. При аренде земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, в случае заключения договора на срок более пяти лет арендатор, по общему правилу, вправе передать права и обязанности по договору третьему лицу без согласия собственника, но с его уведомлением (п.9ст.22 ЗК РФ).

Таким образом, аренда является наиболее практичным титулом для оформления прав на строительство. Помимо права собственности необходимо также проанализировать иные вещные права на земельный участок, такие как право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного пользования) земельным участком, сервитуты (п. 1 ст. 216 ГК РФ)[20].

В соответствии с п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекратившим свои полномочия.

Представляется, что перечень субъектов данного права относит его к неактуальным правам для целей частных инвестиций, в отличие от права аренды земельных участков. Соответственно, круг лиц, пользующихся таким

---

[19] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

[20] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

правом, существенно ограничен, в отличие от права аренды. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам в аренду. Таким образом, указанные субъекты прав имеют одинаковые, равные права при аренде земельных участков. У обладателя права пожизненного наследуемого владениям земельным участком присутствует ограниченное право распоряжения – такое право переходит по наследству, согласно п. 1. ст. 266 ГК РФ.

Одновременно, только граждане могут обладать участком на праве пожизненного наследуемого владения.

Таким образом, здесь также ограничен субъектный состав, что отличает право пожизненного наследуемого владения от аренды земельных участков и делает его непригодным для осуществления инвестиций. Право аренды и право безвозмездного пользования входят в систему обязательственных прав. Безвозмездное пользование служит для кратковременного пользования находящимися в публичной и частной собственности земельными участками. При этом круг субъектов по обоим видам договоров практически идентичен. Органы государственной и муниципальной власти, наряду с гражданами и юридическими лицами, относятся к субъектам права безвозмездного пользования земельными участками.

Отличительным признаком рассматриваемого права является безвозмездность пользования, в то время как при аренде земельных участков необходим признак возмездности. Продолжая рассматривать права на земельный участок, стоит отметить, что публичный сервитут не практичен для строительства по сравнению с правом аренды земельного участка. Это связано с тем, что он возникает не по волеизъявлению застройщика, а только при необходимости осуществления интересов публичных образований.

В п. 3 ст. 23 ЗК РФ закреплен перечень специальных целей для установления публичных сервитутов, в который не входит строительство объектов.

Одновременно, предусмотрена возможность установления, в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, частного сервитута в целях строительства линейных объектов[21].

В отличие от права аренды земельных участков, сервитут, наоборот, является вещным правом. Исходя из ст. 275 ГК РФ, с юридической судьбой обремененного земельного участка неразрывно связан сервитут[22]. При переходе третьим лицам прав на земельный участок сервитут сохраняется. Кроме того, в соответствии с п. 9 ст. 23 ЗК сервитут как обременение требует государственной регистрации, в отличие от права аренды, которое требует регистрации только в случае, если в договоре аренды установлен срок один год или более (п.2ст.263КРФ).

Таким образом, в ходе проведенного анализа можно заключить, что право аренды представляет собой наиболее целесообразный и удобный способ оформления прав на земельный участок, включая цели строительства.

Так, в случаях необходимости осуществления строительства зданий, сооружений на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в праве аренды земельных участков отсутствуют ограничения. Также в случае заключения договора аренды таких земельных участков на срок более пяти лет арендатор может передать права и обязанности по договору третьему лицу лишь с уведомлением арендодателя.

Более того, при аренде земельного участка отсутствуют ограничения по субъектному составу сделки в сравнении с постоянным (бессрочным) пользованием и правом пожизненного наследуемого владения, что имеет существенное значение при осуществлении инвестиций в сфере строительства.

---

[21] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

[22] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

Непрактичным является также публичный сервитут, цели установления которого не предусматривают строительство зданий и сооружений. Частный же сервитут как обременение требует государственной регистрации.

ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

2.1 Нормативно-правовое регулирование возникновения и прекращения прав на земельные участки

Понимание земельного участка как сложно-структурного образования, способного включать в свой состав строения и любые другие предметы материального мира, не вписывается в контекст современной экономической и правовой политики Российского государства.

Современное российское законодательство не содержит даже намека на то, чтобы считать недра и воздушное пространство частью земельного участка. Более того, со временем из определения земельного участка исчезло упоминание о почвенном слое как составной части земельного участка. Надо полагать, это произошло не случайно.

До 2008 г. земельный участок определялся в ст. 6 Земельного кодекса РФ как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Теперь же в ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок определяется как недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи[23].

Аналогичное по смыслу определение содержится в ст. 141.2 ГК РФ. Ни почвенный слой, ни здания, никакие другие физические субстанции не могут быть частью земельного участка по причине сущностных различий между этими объектами. В определении земельного участка ключевым является словосочетание «поверхность земли», которую следует рассматривать как

[23] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022. 4. Гряда Э.А. Особенности приобретения права собственности на земельные участки публично правовых образований // Власть Закона. –2019. – № 2. – С. 29-33.

математическую категорию, частный случай общего понятия «поверхность», т. е. как границу тела, двумерное топологическое многообразие. Являясь границей тела, поверхность не может включать в себя само это тело, трехмерную объемную субстанцию[24].

Будучи границей, разделяющей землю и воздушное пространство, поверхность земли не может включать в себя находящиеся на поверхности трехмерные тела, у которых, кстати, есть своя собственная поверхность. Поверхность знает лишь два измерения. Так мы склонны объяснять исчезновение почвенного слоя из определения земельного участка. Ведь почвенный слой имеет объем, существует в трех измерениях, он может быть связан с поверхностью земли в математическом ее понимании, но не может быть составной частью поверхности, не может быть элементом земельного участка. Наше мнение о том, что законодателем используется математическое понятие поверхности, подтверждает также Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» , согласно п. 9 ст. 22 которого площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Земельные участки и здания можно рассматривать как составные части единого (комплексного) объекта, который можно именовать, например, землевладением, точное название для такого комплекса не имеет сейчас первостепенного значения. В практике государственного учета недвижимости долгое время использовался похожий термин «домовладение». Домовладение определялось как жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

Понятие «домовладение» использовалось в сфере коммунального хозяйства и не было рассчитано на сферу предпринимательства и иной

[24] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

профессиональной хозяйственной деятельности. Домовладение не включало в свой состав земельный участок, но связь с конкретным участком в определении фиксировалась четко. Домовладение как комплекс строений означало единицу государственного учета и лишь отчасти имело значение в области гражданского права.

Понятие «землевладение» как объект гражданских прав может стать преемником «домовладения», получив более широкую сферу применения, включив в свой состав земельный участок и подчеркнув основное значение участка в структуре комплекса. Землевладение можно определить как единый недвижимый комплекс объектов, состоящий из земельного участка и соответствующих ему строений, подземных сооружений и иных прочно связанных с землей предметов материального мира. В законе можно также уточнить, что собственнику землевладения принадлежит право собственности на почвенный слой и право использовать недра и воздушное пространство в границах, соответствующих границам земельного участка, в той мере, в какой это определено законодательством о недрах и об использовании воздушного пространства. Не нужно даже почвенный слой включать в состав землевладения как недвижимого комплекса, ведь почвенный слой скорее относится к разряду движимых вещей. Что касается недр, они не могут быть включены в землевладение, поскольку сегодня только государство способно быть их собственником. Недра не могут быть в составе объекта, который в целом принадлежит юридическому или физическому лицу.

Воздушное пространство вовсе не признается законодателем как возможный объект гражданских прав. Мы согласны с Д. В. Третьяковой, которая считает, что «Воздушный кодекс РФ содержит нормы публично-правового характера и ничего не говорит о высоте, на которую распространяются права собственников земельных участков. Установленные подзаконными актами ограничения минимальной высоты полетов скорее

направлены на обеспечение безопасности самих полетов, а не на защиту прав земельных собственников».

Утверждая, что никакие физические субстанции не могут быть частью земельного участка по причине сущностных различий между этими объектами, мы, конечно, не ограничиваемся только почвенным слоем, недрами и строениями. Лесная растительность, многолетние насаждения, водные объекты столь же отличаются по своей сути от земельного участка, как и уже рассмотренные элементы землевладения. Полагаем, что исключение в 2006 г. из ст. 130 ГК РФ участков лесного фонда, многолетних насаждений и водных объектов не означает, что они стали частями земельного участка в основном, юридическом, значении этого слова. Они не могли стать частью поверхности земли, частью двумерного топологического многообразия. Росчерком пера законодателя не может быть изменена физическая суть явлений окружающей действительности[25]. Вряд ли трехмерный объект может стать частью двумерного: где же ему брать объем в составе двумерной субстанции, как дереву расти в высоту, если высоты в составе двумерного объекта не может быть? С принятием Лесного кодекса РФ от 4 декабря 2006 г.1 термин «участок лесного фонда» был заменен термином «лесной участок», под которым понимается земельный участок (ст. 7), а значит, все сказанное выше о земельном участке как плоском двумерном объекте применимо и к лесному участку. От лесного участка следует отличать лес как природный ресурс (ст. 5 Лесного кодекса РФ от 4 декабря 2006 г.). Между тем согласно прежнему Лесному кодексу РФ от 29 января 1997 г. участки лесного фонда – это были именно участки леса (ст. 9 Лесного кодекса РФ от 29 января 1997 г.).

Нет оснований утверждать, что известные когда-то из ГК РФ участки лесного фонда как природные трехмерные объекты стали составными частями двумерных земельных участков (лесных участков). Скорее,

[25] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

наоборот, внося в 2006 г. в ст. 130 ГК РФ поправки и принимая новый Лесной кодекс РФ, законодатель произвел размежевание лесных участков как двумерных объектов и лесной растительности как природных осязаемых трехмерных явлений. Разумеется, между ними есть логическая и правовая связь, но не в виде понятий «целое и его части».

Лесной участок и соответствующий ему лес можно рассматривать как составные части другого объекта – землевладения, точно так же как нами было предложено считать составными частями землевладения земельный участок и соответствующие ему строения. Водный кодекс РФ также не дает повода говорить о включении законодателем трехмерных водоемов в состав двумерных земельных участков.

Согласно ст. 5 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. Здесь законодатель не использует характерную для гражданского права категорию «земельный участок», в состав водных объектов включаются земли, а не земельные участки. Мало того, что воды не включены в состав земель, так еще и земли включены в состав водных объектов.

Понятно, что такая комбинация сугубо физических явлений не имеет прямого отношения к вопросу о земельных участках и не позволяет говорить, что водные объекты признаны частями земельных участков после внесения поправок в ст. 130 ГК РФ (2006 г.) и принятия действующего теперь Водного кодекса РФ (2006 г.). Когда же законодатель говорит о водных объектах в соотношении с земельными участками, оказывается, что водные объекты расположены в границах земельных участков, а не в их составе (ст. 8 Водного кодекса РФ). Еще используется словосочетание «соответствующий земельный участок», т. е. земельный участок, соответствующий водному объекту, но не включающий в себя этот водный объект.

Полагаем, что законодательное решение вопроса о соотношении земельного участка и водного объекта не позволяет говорить о включении

трехмерного водного объекта в состав двумерного земельного участка. Земельный участок и соответствующий ему водный объект можно рассматривать как составные части другого объекта – землевладения, точно так же как нами было предложено считать составными частями землевладения земельный участок и соответствующие ему строения, многолетние насаждения, лес.

Принятием в 2021 г. поправок в разд. II Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) должна была завершиться многолетняя реформа гражданского законодательства, описанная в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция), имевшая прообразом проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[26].

Последняя попытка произвести масштабные изменения в регулировании вещных отношений была предпринята рабочей группой, созданной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в ноябре 2018 г. Проект федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» широко известен и часто упоминается в юридической литературе как результат деятельности рабочей группы, его можно найти, например, на сайте Исследовательского центра частного права им. С. С. Алексеева при Президенте РФ.

Проект в целом можно охарактеризовать как воплощение идей о новом вещном праве, содержащихся в Концепции. Однако в ноябре 2021 г. проект федерального закона, получивший номер 47538-6/12, ко второму чтению потерял подавляющее большинство своих положений. Среди идей, которым не суждено было стать нормами права, – правила о том, что здания – это

[26] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

составные части земельных участков. Не состоялась, отложена на неопределенное время замена принципа единой судьбы земельного участка и находящихся на нем строений моделью единого объекта.

Во время подготовки изменений в разд. II ГК РФ с новой силой продолжилась дискуссия и о недвижимости как важнейшем объекте права собственности. Были слышны предложения перенять чужой опыт регулирования, предлагались образцы для подражания, обнажались родовые травмы современной российской юриспруденции, перечислялись ее генетические повреждения, вызванные не только советским опытом жизни. Впрочем, была у дискуссии о собственности и недвижимости отличительная особенность.

С одной стороны, были видны попытки не просто сделать как на Западе, а сделать, как будет на Западе: если уж заимствовать, то лучшее, передовое, суметь заглянуть в завтрашний день мировой юриспруденции. С другой стороны, была видна осторожность в оценке соседних правопорядков, малозаметная в прошлые годы; чувствовалось понимание общего несовершенства юридических механизмов.

Исследователи стремились лучше понять национальную специфику законодательства о недвижимости других стран: что в нем может стать объектом заимствования, а что является локальным решением, характерным только для определенного общества. На этом фоне даже можно было услышать призывы хорошо подумать, стоит ли радикально менять российское право недвижимости. Быть может, его недостатки всего лишь его особенности, способные в будущем стать его преимуществами в соревновании правовых систем.

Приведем такой пример. Трудившийся в то время в российской школе частного права профессор Р. С. Бевзенко, убежденный и последовательный сторонник идеи земельного участка как объекта, включающего в свой состав постройки, призывал отказаться от «азиатской» модели раздельной собственности на здания и земельные участки и перейти к «европейской»

модели: недвижимой вещью является лишь земельный участок, на него устанавливаются частные права, здание рассматривается как составная часть участка.

В то же время Д. В. Третьякова – другой представитель российской школы частного права – писала: «Стоит отказаться от жесткой дихотомии, в которой правопорядки, исповедующие концепцию “единого объекта недвижимости”, однозначно признаются более развитыми по сравнению с правопорядками, допускающими дуализм, когда недвижимостью признаются как традиционные земельные участки, так и постройки или даже разделенные по горизонтали объемы пустого пространства… дуализм не всегда является признаком неразвитости или примитивности, напротив, рядом европейских исследователей он рассматривается как более прогрессивный».

При этом оба исследователя в одинаковой мере имели источником вдохновения европейскую юриспруденцию. Исследуя понятия вещи и недвижимости, К. И. Скловский и В. С. Костко писали: «Нисколько не отрицая полезность изучения чужих законов, мы должны, однако, заметить, что есть и будут возникать вопросы, которые в известных нам юридических системах не имеют удовлетворительных решений».

Но самое интересное то, что эти авторы считали решения молодого российского ГК более логичными и убедительными, в сравнении с «пожилыми» европейскими кодификациями. Впрочем, считали авторы, вопрос о понятии вещи не решен ни ГК, ни другими гражданскими кодексами, как и теориями, их трактующими[27].

Трудно сказать, как будет развиваться описанная дискуссия. Нельзя исключать, что реформа вещного права и законодательства о недвижимости продолжится; велика вероятность, что в обозримом будущем важнейшие решения, которые видны в Концепции и проекте федерального закона

[27] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

№ 47538-6/5, не реализованные теперь, все-таки перейдут в текст ГК РФ и станут нормой права.

Некоторые из них мы считаем явно ошибочными, вредными для развития российского права и общественной жизни. Пользуясь паузой в реформировании законодательства о собственности, мы стремимся данной статьей обратить внимание участников законотворческой деятельности на такие ошибки. В центре нашего внимания и критики – понятие земельного участка как трехмерного объекта, включающего в себя в качестве составных элементов объемные предметы в виде зданий, почвенного слоя, обособленных водных объектов и т. д.

Несмотря на то что законодательство дает все основания говорить об отсутствии у земельного участка третьего измерения, веса, осязаемости и других свойств, присущих вещам в их традиционном для нашей цивилистики понимании, все же интерпретация этого законодательства требует значительных усилий, чтобы исследователь или правоприменитель не оказались в плену чуждых действующему российскому праву представлений о земельном участке как трехмерном объекте.

Ярким примером такого пленения является Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12: «Мини-футбольное поле и футбольное поле представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены». Оттого, что в настоящее время государственной регистрации подлежат права на земельные участки, никакой трехмерный объект не может стать частью двумерного.

Следует переключить внимание законодателя и регистрирующих органов с земельного участка на землевладение как объект гражданских прав,

для которого была бы безразличной квалификация в качестве двумерного или трехмерного явления.

Таким образом, лес, многолетние насаждения, водные объекты могут получить вполне определенное место в структуре недвижимого объекта под названием «землевладение». То же место могут получить и строения, если государством будет принято решение в принципе отказаться от горизонтального разделения недвижимости. Однако уже сегодня как-то следует решать вопрос о соотношении земельных участков с расположенными на них предметами, не имеющими качеств вещи, не являющихся самостоятельными объектами, утратившими это качество в 2006 г. Чем являются вековой дуб в лесу, садовая яблоня или пруд? Считать их самостоятельными недвижимыми вещами не позволяет законодательство (не для того исключали их из перечня недвижимых вещей в 2006 г.); включению в состав двумерного земельного участка препятствует их трехмерность; рассматривать их как часть недр, беря во внимание некоторое проникновение вглубь земной коры ниже почвенного слоя, было бы неразумно по причине несовместимости правовых режимов недр и такого имущества; считать их движимыми вещами не позволяет прочная связь с землей.

Надо все же признать, что в настоящее время законодатель оперирует термином «земельный участок» в двух значениях. Не свободны от этой терминологической двойственности доктрина и правоприменительная практика.

Основное значение термина «земельный участок» мы рассмотрели выше – поверхность земли, граница земли и воздушного пространства, двумерное топологическое многообразие. Есть и другое значение, которое легко угадывается в первоначальном определении земельного участка ст. 6 ЗК РФ (до 2008 г.): «Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Включение в состав

участка почвенного слоя противоречило определению его как поверхности, т. е. двумерного топологического многообразия. В настоящее время в определении земельного участка почвенный слой не упоминается как составная часть участка.

Совсем необычное определение земельного участка, которое находится в полном противоречии с его двумерностью, можно найти в ст. 3 Федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: искусственный земельный участок – это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки донного грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. Здесь земельный участок представлен как разновидность объемных предметов в трехмерном пространстве.

Существование в разное время и сейчас конкурирующих между собой представлений о земельном участке, слабая терминологическая определенность нашей юриспруденции в этом вопросе – все это позволяет предположить, что, когда законодатель говорит о праве собственности на земельный участок, о регистрации этого права, термин «земельный участок» используется в узком и широком его значении.

Выбор значения правоприменителем должен зависеть от контекста: в узком значении термин «земельный участок» используется для обозначения плоского двумерного земельного участка, в широком значении – для обозначения комплекса, включающего в свой состав не только двумерный земельный участок (собственно земельный участок), но и те самые объекты окружающей среды, которые в разное время были исключены из примерного перечня недвижимых вещей (ст. 130 ГК РФ). Понятно, что основной объект в обоих случаях – плоский двумерный земельный участок, этим обусловлено

использование термина «земельный участок» в обоих случаях – комплекс явлений называется земельным участком по имени основного элемента.

Такой поход к использованию терминологии и ее объяснению вполне укладывается в цивилистические традиции в условиях дефицита терминов. Например, в ст. 19 ГК РФ сказано: гражданин приобретает и осуществляет права и обязанности под своим именем, включающим фамилию и собственно имя, а также отчество. Получается, что термин «имя» используется законодателем в двух значениях: в узком – «собственно имя» и в широком – «фамилия, имя, отчество»[28].

Таким образом, когда регистрируется имя гражданина, регистрируется одновременно и «собственно имя», и «фамилия, имя, отчество». Можно сказать и так: регистрируется и «собственно имя», и комплекс индивидуализирующих человека слов, состоящий из фамилии, имени, отчества. Нечто подобное мы вынуждены допустить сегодня применительно к земельным участкам. Понятно, что терминология для обозначения земельного участка и комплекса, состоящего из земельного участка и связанных с ним объектов, нуждается в уточнении.

Предлагаемое нами понятие «землевладение» как раз и призвано заменить собой «земельный участок в широком значении этого слова». Что же касается регистрации права собственности, то, определившись с терминологией, можно подумать и о выборе объекта права: нужна регистрация права только на земельный участок (плоский двумерный объект) или только на землевладение как объект, всегда включающий в свой состав земельный участок, а во многих случаях и другие предметы, расположенные на соответствующей территории и прочно связанные с землей. Полагаем, что лучшим решением будет регистрация права на землевладение.

[28] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

2.2 Анализ судебной практики по вопросам возникновения и прекращения прав на земельные участки

Само по себе явление «ограничения субъективного права» хорошо известно теории государства и права, земельному и гражданскому праву. В отношении земельных участков ограничение прав собственников, владельцев или пользователей предполагает уменьшение объема их прав, обусловленное, как правило, потребностью в обеспечении публично-правовых интересов (земельных, экологических, социально-экономических, градостроительных и других).

Пределы, основания, процедуры и последствия ограничения прав на землю регламентируются Конституцией Российской Федерации, земельным, экологическим и градостроительным законодательством[29].

Анализ нормативной базы позволяет разграничить ограничения прав юридического распоряжения и пользования соответствующими объектами, а также определить, что ограничениям могут подвергаться земельные участки, находящиеся в любой из предусмотренных отечественным законодательством форм собственности.

Ограничения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, как правило, затрагивают правомочие распоряжения, в чем видится существенное отличие от частной собственности. Данное обстоятельство обусловливает тот факт, что органы публичной власти непосредственным образом не включаются в хозяйственную деятельность на определенной местности. Так, конкретные ограничения по распоряжению государственной или муниципальной землей содержатся в статье 27 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ)[30].

---

[29] Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12. 12. 1993 // Российская газета. № 237. 25.12.1993)// Справочно правовая система «Консультант плюс».
[30] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

Анализируя положения ст. 56 ЗК РФ, можно сделать акцент и выделить следующие группы ограничения прав на земельные участки:

1) ограничения использования в зонах с особыми условиями использования территории;

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

3) иные ограничения, которые могут предусматриваться федеральным законодательством.

Можно заметить, что приведенный в рассматриваемой норме перечень ограничений в настоящий момент является открытым. Говоря о двух первых группах, установленных соответственно пп. 1, 2 п. 2 анализируемой статьи, следует добавить, что они базируются в том числе на отдельных положениях ЗК РФ, в частности главы XVII. Что касается других ограничений, они предусматриваются и раскрываются в нормах актов лесного, водного, градостроительного и других отраслей законодательства, как кодифицированных, так и некодифицированных. Продолжая рассматривать указанную выше классификацию ограничений, указанных в законе, необходимо обратить особое внимание на ст. 56.1 ЗК РФ, которая отдельно выделяет ограничения, связанные с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд[31].

Соответствующие ограничения, касающиеся прав на земельные участки, могут быть бессрочными или установленными на конкретный период времени. В случаях, при которых осуществляется переход права собственности на землю к другому юридическому или физическому лицу, установленные ограничения продолжают свое действие. Законодателем прямо предусматривается право судебного обжалования ограничения прав на

[31] Колиева, А. Э. Земельная реформа: проблемы регулирования земельных отношений / А. Э. Колиева // Аграрное и земельное право. – 2023. – № 4(220). – С. 80-84.

земельный участок гражданами или организациями, права которых ограничиваются.

Ограничение прав на землю происходит на основе актов органов исполнительной власти федерального и регионального уровней, органов местного самоуправления или судебных органов.

Ограничения, затрагивающие использование земли в зонах с особыми условиями использования территорий, возникают как следствие установления соответствующих зон в порядке, предусмотренном ЗК РФ[32].

Кроме того, необходимо подчеркнуть, что ограничения прав на земельные участки в обязательном порядке подлежат регистрации согласно требованиям, регулируемым Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», другими федеральными законами и подзаконными актами.

Обращая внимание на тесную взаимосвязь земельного и гражданского законодательства в части, касающейся ограничения права, стоит обратиться к п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в котором говорится о том, что право собственности может ограничиваться на основе федерального закона в такой степени, в какой это требуется для обеспечения защиты основ конституционного строя, физического и психического здоровья, прав и законных интересов лиц, обороны страны и безопасности государства[33].

Отсюда представляется обоснованной точка зрения В. П. Камышанского, который утверждает, что «ограничения не исключают отдельные правомочия из содержания права собственности, а сужают возможности собственника в осуществлении субъективного права».

В свете сказанного хочется обратить внимание на выделяемую в юридической литературе проблему пределов ограничения прав на землю в

---

[32] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

[33] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.

соответствии с основополагающими принципами земельного законодательства, которые подробно будут рассмотрены ниже. В соответствии с принципом ограниченного распоряжения землей, который закреплен в ст. 36 Конституции Российской Федерации, ст. 209 ГК РФ, п. 3 ст. 129 и ст. 260 ГК РФ, земли могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому разными способами в той мере, в какой их оборот допускает законодательство о земле и иных природных ресурсах.

Ярким примером реализации данного принципа в российском земельном законодательстве на практике является наличие п. 8 ст. 27 ЗК РФ, содержащего запрет на приватизацию земельных участков, в пределах которых располагаются пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования. Так, анализируя материалы судебной практики, можно найти конкретный случай, в котором судебным решением была запрещена приватизация земельного участка ввиду его нахождения в границах природного парка «Река Чусовая»[34].

Немаловажным в земельном праве является принцип деления земель по целевому назначению и разрешенного использования. Подобный правовой режим земель определяется в зависимости от их принадлежности к конкретной категории и разрешенного использования в строгом соответствии с зонированием и требованиями нормативных актов на основании п. 2 ст. 260 ГК РФ, пп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ.

Продолжая рассмотрение данного вопроса, необходимо учитывать тот факт, что на основании ст. 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены в конкретных, строго регламентированных законом рамках. К таковым относятся особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах, некоторые особенности окружающей среды, наличие памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, а также процесс

[34] Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.10.2012 № 5366/12 по делу № А60-38296/2010-С2 // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 1.

согласования проекта застройки или освоения земельного участка. Нельзя не уделить внимание принципу приоритета сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, раскрываемому в пп. 6 п. 1 ст. 1 ЗК РФ[35].

Как следует из указанного принципа, законом ограничивается или полностью запрещается изменение целевого назначения земель определенных категорий.

Например, к таким относятся земли сельскохозяйственного назначения, представляющие ценность, земли, на территории которых растут защитные леса, располагаются объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории и т.д. Поскольку целевое назначение земель является существенным условием в данного рода правоотношениях, соответственно несоблюдение данного положения может повлечь за собой неблагоприятные последствия в виде их изъятия.

Обобщая рассмотренные выше положения, можно заключить, что принципы земельного права имеют не только теоретическое, но и важное практическое значение для установления пределов ограничения прав на землю. Несмотря на достаточную научную разработанность данной темы, в юридической науке относительно ограничений прав на землю существует ряд дискуссионных вопросов и неразрешенных проблем, которые на практике встречаются достаточно часто.

Так, например, отдельного внимания заслуживает и само понятие «ограничение», поскольку в законе отсутствует его легальное определение, а в теории можно встретить различные трактовки данного термина, одно из которых было дано в начале исследования. Также необходимо учитывать существование наравне с «ограничением» и таких категорий, как «обременение», «обязанность» и «сервитут», которые имеют схожую правовую природу, но тем не менее различны по своей сути и имеют свои

[35] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

особенности. Особенно на практике часто возникают определенные трудности при их разграничении, о чем неоднократно высказывались правоведы и ученые.

Как уже было отмечено, любое ограничение прав на землю как юридически значимое действие подлежит регистрации в органе государственной власти в соответствии с законом.

Обращая внимание на особенности правового регулирования данной процедуры, можно заметить следующее: в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» четкая последовательность в определении того, какие именно ограничения вещных прав подлежат государственной регистрации, отсутствует, что порождает некую свободу трактовки отдельных положений закона.

Вместе с тем необходимо учитывать, что как в теории, так и на практике все еще существуют определенные проблемы понимания такой категории понятия как «ограничение прав на землю», которое не имеет в настоящее время четкого закрепления, а в законодательстве только указываются основания и условия таких ограничений, что породило в научных кругах множество дискуссий. В этой связи необходимо иметь четкое представление о правовой природе данного явления, что позволило бы трактовать данную категорию единообразно и для того чтобы грамотно применять в практической жизни некоторые особенности подобного рода ограничений.

Таким образом, анализ положений российского земельного и гражданского законодательства, а также материалов судебной практики позволяет сделать комплексный вывод, что под ограничениями прав на землю понимаются особые условия использования земельных участков, основанные на общеправовых конституционных принципах. Фактически данные условия в определенной степени предполагают сужение объема правомочий собственника, владельца или пользователя земли, служат

конкретным публично-правовым интересам и реализуются в соответствующем процедурном порядке.

Можно заключить, что принципы земельного права имеют важное практическое значение для установления пределов ограничения прав за землю, а также констатировать наличие внутри исследуемой сферы ряда проблем практического плана, что определяет перспективу дальнейших исследований и совершенствования правотворческой и правоприменительной деятельности.

В настоящее время все более распространенным среди специалистов является понимание земельного участка как в первую очередь юридической категории. Восприятие земельного участка как физической субстанции, части земной коры, земельного массива некоторыми авторами подвергается обоснованной критике. Не соглашаясь с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 апреля 2008 г. № 16975/071 , К. И. Скловский и В. С. Костко пишут: «Конечно, поверхность земли, т. е. абстракция, для понимания которой необходимо обращение к геометрии, не существует в природе, вопреки мнению Суда. Она существует только в сознании человека и возникает в результате достаточно длительного развития общества».

Впрочем, это не означает, что сформировалась какая-то сплоченная оппозиция из противников понимания земельных участков как физической субстанции. Например, Кристиан фон Бар пишет, что земельному участку не придает качество телесности сам по себе тот факт, что земельный участок состоит из почвы. Он называет земельные участки нормативными вещами. Тем не менее из его рассуждений можно сделать вывод, что вся нормативность земельных участков заключается в определении их границ в ходе юридически нормированных процедур, т. е. путем бюрократического определения их параметров, не сложившихся естественным образом и не существующих в природе. В самом начале своего исследования Кристиан фон Бар отмечает, что у земельных участков как нормативных вещей есть

физический субстрат. Заявить о «нормативности» земельного участка пытается О. И. Крассов.

В одном из своих исследований он пишет: «Объектом земельных отношений всегда является какая-либо юридическая категория, отражающая наиболее характерные юридически значимые признаки соответствующего объекта природы… в праве формулируются юридические фикции, которые часто значительно, если не сказать кардинально, отличаются от научных и обычных бытовых представлений о природном объекте».

Поэтому, когда О. И. Крассов далее заявляет, что правовые отношения не возникают по поводу земли как природного объекта, ожидаешь, что автор окончательно теряет связь с живой природой и сейчас будет рассказывать об умозрительных вещах. Но не тут-то было, очень скоро ученый возвращается к вполне природным явлениям, которые легко познаются на ощупь: «Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка…».

Более интересными нам кажутся критические замечания Кристиана фон Бара в адрес европейской юриспруденции, которая никак не достигнет консенсуса по вопросу о том, что такое земельный участок: «Например, в Нидерландах grond (земля) определяется в ст. 3:3 Гражданского кодекса (ГК), которая, в свою очередь, отсылает к ст. 5:20 ГК (описывающей более детально, из каких частей состоит grond). Она включает в себя поверхность земли.

Последняя понимается как верхняя граница недвижимого имущества (см.: C. Asser, F. H. J. Mijnssen et al. (eds). Zakenrecht, 15th ed. Deventer, The Netherlands 2008, p. 108, item 81) и сама по себе является объектом права собственности (T. M. Parlementaire Geschiedenis van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek. Parlementaire stukken, Book V: Zakelijke rechten. Deventer, The Netherlands 1981, p. 120)». Это очень ценное для нас замечание. Выходит, в

Нидерландах различают землю и ее поверхность как целое и часть. Поскольку поверхность земли лишь составная часть земли, могут быть и другие составные части. Вероятно, здесь идет речь, в частности, о строениях. Не об этом ли пишут К. И. Скловский и В. С. Костко: «Римские юристы приложили впечатляющие усилия, чтобы разграничить понятия superficies (“поверхность земли”) и solis (“земля”)»? Если римским юристам стоило больших усилий разграничить эти понятия, то нам приходится прилагать усилия для сохранения добытого римлянами различия.

Примечательно, что современную концепцию земельного участка как объемного объекта в форме пирамиды К. И. Скловский и В. С. Костко оценивают как отход от римских традиций (в терминологии авторов – последующее развитие понятий поверхности и границ). Некоторые авторы близки к идее о том, что расположенные на земельном участке объекты не следует включать в состав земельного участка, что земельный участок вместе с этими объектами образует единый недвижимый комплекс, новую вещь.

Так, например, С. И. Герасин начинает свое исследование очень обнадеживающим нас высказыванием: «Земельные участки и расположенные на них строительные сооружения фактически представляют собой единое целое. Обе составные части этого единого целого используются по единому назначению…».

Но очень скоро оказывается, что автор не стремится строить единый объект недвижимости из двух равнозначных элементов (земельного участка и сооружения).

Земельный участок как элемент нового единого объекта упоминается в первых двух абзацах многостраничного исследования. В основном С. И. Герасин явно симпатизирует идее, что единым объектом недвижимости является земельный участок, а сооружение – его составная часть. Не случайно он не попытался предложить какой-либо термин для обозначения единого объекта недвижимости.

Полагаем, что в такой ситуации следовало явным образом, хотя и вынужденно, допустить различные значения термина «земельный участок» либо предложить новый термин для обозначения единого объекта недвижимости.

В работе С. И. Герасина мы не заметили ни того ни другого. Полагаем, что С. И. Герасин в начале своего исследования был на верном пути и мог продолжать исследование в заявленном направлении. Что помешало автору это сделать, остается для нас загадкой.

Видимо, повлияла общая увлеченность юристов сводить юридические категории к вещам физического мира. Возможно, повлияла на ученого практика многих европейских стран, которую он исследовал в своем произведении. Мы замечаем, что некоторые наши авторы слишком большое доверие оказывают зарубежному опыту и традициям. Иногда это выглядит очень странно.

Так, например, Р. С. Бевзенко называет наивысшей точкой развития юридической мысли такое решение в европейской юриспруденции (в германской, например), когда единый объект формируется путем признания здания составной частью права на земельный участок.

Обычно в европейской юриспруденции здание должно считаться частью земельного участка, но если земельный участок не принадлежит владельцу здания на праве собственности, а, например, у владельца есть только право застройки, то здание следует считать частью этого права. Думаем, это наивысшая точка компромисса, а не юридической мысли.

Скорее всего, такое решение явилось для германской юриспруденции вынужденным шагом, который другие правопорядки вовсе не обязаны повторять. Субъективное право и здание слишком разные субстанции по своей сути. Мы же склонны формировать единую недвижимую вещь за счет приведения качественно разных объектов (земельный участок как двумерная поверхность земли и, например, трехмерное здание) к общему знаменателю, если пользоваться языком математики. Мы не пренебрегаем различиями

земельного участка и здания (двумерность и трехмерность), а выделяем их общие свойства: полезность, дискретность, прочная связь с землей и т. д. Эти общие свойства воплощаются в едином недвижимом комплексе под названием «землевладение».

А германским юристам предлагаем не считать здание частью какого-либо права, а рассматривать здание вместе с правом как две части единого объекта, название которому наши зарубежные коллеги придумают сами. В развитии законодательного понятия недвижимости, в частности земельного участка, мы видим тенденцию, которую нельзя охарактеризовать положительно: неуместная в современных условиях замена принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения конструкцией земельного участка как единого объекта, частью которого являются строения.

Здесь уместно вспомнить, что задолго до общей реформы гражданского законодательства, свидетелями которой мы являемся уже второй десяток лет, в 2003 г. была принята Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, в которой обоснованно отмечалось, что принцип единой судьбы применительно к земельным участкам и строениям следует в законодательстве сохранить. Переход к модели единого объекта не провозглашался в качестве цели реформирования законодательства о недвижимости.

Спустя пять лет в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (2009 г.) можно было прочитать о том, что земельный участок и строения образуют единое целое: «В ГК должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, который возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества.

Дальнейшее отчуждение земельного участка без находящегося на нем объекта недвижимости не допускается». Прямо не говорилось, что строение следует считать частью земельного участка, что существует субординация

этих объектов. При законодательном воплощении Концепции в этой части можно было рассчитывать, что земельный участок и строения окажутся равнозначными частями производного комплексного объекта, который мы в данном исследовании предлагаем называть землевладением.

Напротив, на завершающей стадии реформы вещного права, в проекте федерального закона № 47538-6/5, авторы проекта показали соотношение земельного участка и строения как части и целого, например в ст. 130 ГК РФ предлагалось внести следующее дополнение: «Расположенные на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, являются его составными частями, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей»[36].

Полагаем, что отмеченная тенденция неприемлема. Мы согласны с законодателем, не поддержавшим предложенную реформу в полном объеме. В принципе, земельный участок можно рассматривать как трехмерную объемную субстанцию, которая включает в себя почвенный слой, недра, воздушное пространство, строения. Так думать можно в тех случаях, когда частная собственность на недра не исключена законодателем, а воздушное пространство вовлечено в гражданский оборот. В России нет этих условий.

Лучшим решением было бы считать земельный участок двумерным плоским объектом. Такое решение также может быть оправдано историей права и опытом других стран. Но главное – оно хорошо вписывается в контекст существующей политики государства в области экономики и права. Можно предположить, что земельный участок в условиях действующего законодательства и законодательной политики является своего рода правом субъекта быть здесь и сейчас на поверхности земли и вести определенную деятельность[37].

---

[36] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.04.2017 № 60–Г17–1 // СПС «Консультант плюс» (дата обращения 10.05.2023). URL: constultant.ru.

[37] Постановление Арбитражного суда Волго–Вятского округа от 12 апреля 2019 г. № Ф01–1149/2019 по делу № А29–10746/2017 // СПС «Консультант плюс» (дата обращения 10.07.2023). URL: constultant.ru.

Особенно уместным наше предположение становится в тех случаях, когда земельный участок, находящийся в частной собственности, лишен почвенного слоя – остаются только принадлежащие Российской Федерации недра и не имеющее определенного гражданско-правового режима воздушное пространство.

Тем не менее земельный участок как признаваемое гражданским законодательством благо существует, будучи всего лишь поверхностью недр – чужих для владельца земельного участка. Чем же еще может являться земельный участок в этом случае, если не правом физического или юридического лица находиться на поверхности недр, принадлежащих Российской Федерации, и вести деятельность, определенную законодательством или соглашением с собственником недр?

В настоящее время закреплять в законодательстве модель, когда строение является составной частью земельного участка – преждевременно. Часть целого (строение) должна иметь признаки целого (земельный участок). Поскольку в современных условиях эти объекты принципиально различаются (двумерный земельный участок и трехмерное строение), их следует рассматривать как две составные части нового производного объекта – «землевладение».

Выделение такого объекта в системе объектов гражданских прав следует производить без учета характерных для других объектов двумерности или трехмерности. Полезность, дискретность, прочная связь с землей, подконтрольность человеку – вот те характеристики землевладения, которые позволяют объединить в его составе такие разноплановые субстанции, как земельный участок и соответствующие ему прочно связанные с землей предметы материального мира.

ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

3.1 Зарубежная практика регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки

Реализуемая многими странами земельная политика (что находит выражение в правовом регулировании земельных отношений) в первую очередь обусловлена закреплением на конституционном уровне отношений собственности на землю в целом и земельные участки в частности, а также гарантий прав собственников.

В связи с этим, как справедливо отмечает Н.Н. Аверьянова, «основой формирования конституционных моделей земельно-правового устройства зарубежных стран должна выступать та общественно-экономическая формация, которая сложилась в государстве, поскольку земельные отношения, в первую очередь право собственности на землю, и гарантии его реализации напрямую вытекают из того политического и экономического строя, который установлен в том или ином государстве на том или ином этапе его исторического развития».

Проведенное Н.Н. Аверьяновой фундаментальное исследование конституционных положений основных законов зарубежных стран позволило ей выделить несколько моделей конституционных подходов к регулированию прав на земельные участки.

Первая модель заключается в закреплении исключительной государственности на землю, что существенно ограничивает ее оборотоспособность. Такая модель действовала в период существования СССР, а также применяется и в настоящее время странами, которые по форме правления являются социалистическими республиками (Китай, Вьетнам, Куба).

Вторая модель характеризует страны, которые реформировали свои экономические системы, что повлекло изменение также проводимой земельной политики. Это страны бывшего социалистического лагеря, которые перешли на рыночную экономику, сопровождающуюся закреплением многообразия форм собственности на землю и появлением нового класса частных собственников земельных участков. В числе таких стран следует назвать восточноевропейские страны (Сербия, Черногория, Чехия, Словакия и др.).

Рассматривая проблемы реформирования земельных отношений в этих странах, Г.Е. Быстров особо подчеркивает, что отдельные вопросы, связанные с земельным устройством, урегулированы на уровне их конституций. Более того, такое закрепление характерно именно для стран Восточной Европы, где в результате насильственного насаждения социализма были прерваны традиции осуществления права частной собственности на природные ресурсы[38].

Данная модель земельного устройства применима и в отношении России. В соответствии с Конституцией РФ 1993 г. земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ч. 1 ст. 9). Как подчеркнуто в Основах государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012—2020 годы, государственная политика России по управлению земельным фондом Российской Федерации направлена на создание и совершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития земельных отношений, осуществляется исходя из понимания о земельных участках как об особых объектах природного мира, используемых в качестве основы жизни и деятельности человека, средства производства в

[38] Чаплин, Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах / Н. Ю. Чаплин // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2019. – № 3(76). – С. 98-112.

сельском хозяйстве и иной деятельности, и одновременно как о недвижимом имуществе с особым правовым режимом.

Особый правовой статус земли и земельных участков был отмечен и в правовой доктрине. В частности, С.П. Гришаев отмечает, что «земля с ее почвенным покровом, являясь уникальным природным ресурсом, не может не рассматриваться в качестве общественного достояния, независимо от того, кому она принадлежит. Она имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и для всего человеческого сообщества». При этом Основной закон допускает право частной собственности на землю и другие природные ресурсы, которые могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9).

В статье 36 Конституции РФ положение о многообразии форм собственности на землю детализировано применительно к частной собственности. Так, ч. 1 ст. 36 закрепляет за гражданами и их объединениями право иметь землю в частной собственности. При этом на конституционном уровне определены общие пределы реализации права собственности на землю; в частности, указано, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Конституция РФ также предусматривает принятие федерального закона, определяющего условия и порядок пользования землей.

В 2001 г. был принят Земельный кодекс Российской Федерации (далее — ЗК РФ), который установил основные принципы земельного законодательства, определил объекты земельных отношений, закрепил деление земель на категории с закреплением правового режима отдельных категорий и т. д[39].

[39] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

Третья модель земельного устройства представляет собой устоявшуюся конституционно-правовую модель, которая основана на многовековых традициях, характерных для так называемых развитых стран. В числе европейских стран, отнесенных к данной модели, можно назвать Германию, в Основном законе которой от 25 мая 1947 г. гарантировано в целом право собственности, тем не менее без закрепления многообразия его форм, а также без привязки к каким-либо отдельным объектам.

Дифференциация форм собственности отсутствует также в конституциях Люксембурга, Швейцарии, Швеции, Бельгии, Греции, Финляндии. Весьма интересными являются конституционные положения, посвященные праву собственности, в том числе на землю, в Италии.

В соответствии со ст. 44 Конституции Итальянской Республики от 27 декабря 1947 г. в целях достижения рациональной эксплуатации земли и установления справедливых социальных отношений закон налагает обязательства на частную земельную собственность, закрепляет предельные размеры этой собственности в зависимости от областей и сельскохозяйственных зон, благоприятствует улучшению земель, преобразованию крупных землевладений и реконструкции производственных единиц; поддерживает мелкую и среднюю собственность.

При этом законодатель подчеркивает, что государство может вторгаться в отношения собственности «в общественных интересах» (ст. 42), в «целях общественной пользы» (ст. 43). В статье 47 Конституции Италии установлено, что органы государственной власти регулируют использование земли в общих интересах и с целью предотвращения спекуляции землей. Однако столь детализированное конституционное регулирование земельных отношений не свойственно в целом европейским странам, отнесенным ко второй модели конституционно-земельного устройства.

В большинстве из них отсутствуют даже основы земельного устройства, преимущественно закреплено право собственности в общем его виде, без привязки к земле или земельным участкам. Это обусловлено

историческими особенностями, поскольку право собственности на землю во многих странах Европы воспринимается их гражданами как само собой разумеющееся, что не подвергается сомнению. Поэтому земельные отношения в них урегулированы на уровне отраслевого законодательства.

Особый интерес для нашего исследования представляет понятие земли (или земельного участка, поскольку в праве многих европейских стран понятие «земля» является синонимом понятия «земельный участок»). Доктринальное определение земельного участка содержится в земельном законодательстве, что представляется логичным, принимая во внимание, что данный кодифицированный акт регулирует земельные отношения. В настоящее время в п. 3 ст. 6 ЗК РФ дано понятие земельного участка как объекта права собственности.

Согласно названной норме земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Исходя из буквального толкования данной нормы, можно сделать вывод, что земельное законодательство, равно как и гражданское, относит земельные участки к объектам недвижимости, квалифицируя их в качестве индивидуально определенной вещи. Вместе с тем отметим, что в настоящее время в соответствии с российским законодательством имущественные отношения, связанные с земельными участками, регулируются одновременно Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ) и ЗК РФ[40].

На наш взгляд, было бы логичным на законодательном уровне закрепить два определения земельных участков — одно в ГК РФ, дав определение земельного участка как объекта недвижимости, а другое — в ЗК РФ, установив понятие земельного участка применительно к сфере действия

[40] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.

земельного законодательства. Равно как и в российском законодательстве, основу традиционной доктрины права собственности на землю во многих странах Европы составляет главный принцип — земля представляет собой вещь и одновременно является недвижимым имуществом.

Так, согласно ст. 518 Гражданского кодекса Франции от 21 марта 1804 г. земля и здания являются недвижимым имуществом по своей природе. При этом недвижимое имущество определяют три критерия.

Первый критерий является физическим, он определяет недвижимое имущество, основываясь на его природе: участок земли, а также здания и деревья физически соединены с землей.

Второй критерий представляет собой юридическую фикцию: материальные объекты рассматриваются в качестве объектов недвижимости при условии, что они являются составной частью такой недвижимости.

Третий критерий относится к правам на имущество, которые также рассматриваются как недвижимость, если они применяются в отношении недвижимости.

В соответствии со ст. 90 Германского гражданского уложения от 18 августа 1896 г. (далее — ГГУ) вещами являются только телесные предметы. При этом прочно соединенные с земельным участком вещи являются существенными частями участка земли (здания и плоды данного участка, пока они соединены с землей). Семена становятся существенными частями участка земли, когда они высеяны, а растения — когда они посажены. В свою очередь, в законодательстве Германии есть такое понятие, как существенные части здания — это вещи, соединенные в целях строительства здания.

Существенными частями участка земли не являются вещи, которые временно соединены с ним. Такое же правило применяется к зданию или другому сооружению, которое соединено с участком земли, принадлежащим другому собственнику, лицом, осуществляющим право в отношении этого участка земли. Вещи, которые прикреплены к зданию временно, не являются частями здания (ст. 95 ГГУ).

Примечательно, что частями земельного участка признаются также права, которые связаны с правом собственности на земельный участок (ст. 96 ГГУ). Право собственника земельного участка в Германии распространяется на пространство над поверхностью и на недра под поверхностью земли.

Собственник, однако, не может запретить воздействие на таких высотах или глубинах, в исключении воздействия на которые он не заинтересован (ст. 905 ГГУ).

Рассматривая положения ГГУ, нельзя обойти вниманием его положения, касающиеся реализации концепции единого объекта недвижимости, тем более, что российские сторонники ее внедрения в нашей стране в первую очередь ссылаются на положительный опыт именно Германии. Принадлежностям земельного участка посвящена ст. 926 ГГУ.

Согласно ее положениям если лицо, отчуждающее земельный участок, и приобретатель соглашаются с тем, что правомочие распоряжения должно включать принадлежности земельного участка, то приобретатель вместе с правом собственности на участок приобретает право собственности на его принадлежности, существующие на момент отчуждения. В случае возникновения сомнений действует презумпция, согласно которой распоряжение распространяется на принадлежности. Если движимая вещь соединена с участком земли так, что она становится существенной частью участка, то право собственности на землю распространяется на эту движимую вещь (ст. 946 ГГУ).

Германская судебная практика выявила следующие отдельные случаи существенных составных частей земельного участка: сруб с прочным фундаментом является существенной составной частью; мосты, которые соединяют два самостоятельных земельных участка, не являются существенной составной частью только одного из них, а находятся в общей собственности (в равных долях) обоих собственников земельных участков; (готовый) гараж на основе своего собственного веса без закрепления посредством фундамента может быть прочно связанным с земельным

участком и тем самым представлять собой его существенную составную часть; гравий, который выравнивается, уплотняется и закрепляется на земельном участке, является существенной составной частью этого участка; оборудование является существенной составной частью земельного участка только в случае, если оно вкопано или замуровано; предмет мебели может быть существенной составной частью, если речь идет о встроенной (в стену) мебели; тоннель скоростной железной дороги может быть предметом чужой собственности на основе собственного постоянства имущественного права подчинения, причисляемого к публичному вещному праву; плавательный бассейн является существенной составной частью, если он прочно забетонирован в землю, однако бассейн, установленный на уровне земли, такой составной частью не является; (коммунальные) сети водо-, газо-, тепло- и энергоснабжения не рассматриваются в качестве существенной составной части земельного участка, если они не кончаются на земельном участке, который принадлежит снабжающему предприятию, чтобы исключить большое количество сособственников на (коммунальные) сети водо-, газо-, тепло- и энергоснабжения.

То же действует для обладателей телеграфных столбов в случае линий дальней электропередачи; ограда земельного участка может быть существенной составной частью, если она глубоко закреплена в земле10. Вместе с тем следует пояснить, что в германском праве в отличие от российского права действуют два типа договоров — обязательственные и вещные. При этом вещные договоры опосредуют установление вещных прав, в том числе и право собственности.

Земельный кодекс Швеции от 17 декабря 1970 г. определяет, что представляет собой недвижимость, как она может быть передана, заложена и т. д. Согласно ст. 1 гл. 1 данного Кодекса недвижимостью признается земля, которая подразделяется на земельные участки (объекты недвижимости вместе с принадлежностями, принадлежностями считаются здания, сооружения, ограды, участки общего пользования, сервитуты и др.).

Земельный участок разграничивается либо по горизонтали, либо как по горизонтали, так и по вертикали (так называемый трехмерный земельный участок).

Трехмерным пространством признается пространство, связанное с иным, чем трехмерный, земельным участком и разграниченное как по горизонтали, так и по вертикали. Положения, касающиеся земли, также применяются к иному пространству, относящемуся к земельному участку либо к нескольким земельным участкам, находящимся в общей собственности.

Согласно ст. 1 гл. 2 ЗК Швеции в понятие земельного участка включаются здания, строения, заборы и другие сооружения, соединенные с земельным участком для постоянного использования, произрастающие на участке деревья и другая растительность, а также удобрения природного характера. Интересно отметить, что принадлежностями земельного участка являются также здания или иные сооружения, построенные вне границ этого участка, при условии, что они предназначены для постоянного использования в целях осуществления сервитута, установленного в интересах данного земельного участка, и не относятся к земельному участку, на котором расположены. В некоторых странах Европы действует, как и в России, множественность объектов недвижимости.

Так, согласно ст. 655 Гражданского кодекса Швейцарии от 10 декабря 1907 г. объектами права собственности на землю являются все виды недвижимого имущества. К недвижимости относятся участки земли и здания на них, определенные и постоянные права, зарегистрированные в земельном регистре, рудники, доли в праве собственности на недвижимое имущество. Подобные нормы действуют в законодательстве Греции, Испании, Албании, Голландии, Португалии и т. д.

Совершенно иной подход в регулировании земельных отношений демонстрируют страны, принадлежащие к англосаксонской системе права, и в первую очередь Великобритания, право собственности и владения которой

не соответствует аналогичным понятиям римского права: оно является системой установления не абсолютного, а приоритетного управомочия.

Как отмечено в доктрине, английское право основывается на установленном норманнскими завоевателями в середине XIII в. положении о том, что любая земля находится в собственности короны как суверена, а ее подданные могут приобретать только «ленные» («вещные») права, «подчиненные» («производные от») собственности, но не могут стать собственниками земли в смысле получения широкого права «господства» над земельным участком.

Таким образом, частные землевладельцы в Англии обладают довольно обширными, но ограниченными по содержанию в сравнении с правом собственности «титулами по общему праву» (estate in law, или legal estate) или «титулами по праву справедливости» (equitable estate) — еще более узкими аналогами континентальных ограниченных вещных прав. Объединяет эти права то, что они являются производными от собственности короны.

Как отмечает Е.А. Суханов, в этом смысле английские «титулы на недвижимость» (estate) сопоставимы с континентальной категорией «ограниченных вещных прав».

С 1925 г. практически не существует разницы между правом собственности на землю (fee simple estate) и правом собственности на другие виды имущества, такие как мебель, ювелирные украшения, деньги, акции, счета в банках и т. п.

В 1925 г. в Англии принят Закон о собственности19, в котором определение права собственности раскрыто через понятие собственности на земельный участок. В соответствии со ст. 1 данного акта единственными вещными правомочиями на землю, которые существуют либо могут быть созданы или переданы на законном основании (at law), являются:

а) переходящее по наследству право «чистой» собственности на землю (estate in fee simple absolute in possession);

b) вещное правомочие владения недвижимостью на срок не свыше 3000 лет (term of years absolute).

При этом собственность на праве fee simple в настоящее время не касается исполнения каких-либо обязанностей по отношению к короне.

Интересно также отметить, что во второй половине XX в., с развитием идеи разделения английского права на частное и публичное, земельное право было принято относить к частному.

Стремление отнесения земельного права к частному было обосновано его предметом, которым является собственность на землю. Реализуемая в ряде европейских стран концепция единого объекта недвижимости параллельно действует с наследственным правом застройки и с этой точки зрения представляет для нашего исследования существенный интерес. Германское наследственное право застройки — это обременяющее чужой земельный участок право возведения на нем (или под ним) строения, при этом данное право является отчуждаемым и наследуемым.

Для того чтобы сохранить собственность на строение за застройщиком, одновременно оставив в неприкосновенности право собственности на земельный участок, абз. 1 § 12 Положения о наследственном праве застройки 1919 г. (с 2007 г. действует в форме Закона о наследственном праве застройки от 15 января 1919 г.) установлена юридическая фикция: строение рассматривается им в качестве составной части названного вещного права (а не в качестве составной части недвижимой вещи — земельного участка).

Следовательно, здания, построенные на земельном участке на основании вещного права застройки, включаются в оборот путем оборота самого вещного права на земельный участок.

В отличие от российского проекта закона, которым предлагается введение аналогичного права, в Германии право застройки формально не ограничено сроком действия, но фактически такой срок устанавливается соглашением застройщика и собственника земельного участка. Данное вещное право подлежит государственной регистрации в поземельной книге в

качестве особого объекта. По истечении указанного срока право застройки прекращается, а строение, становясь составной частью участка, переходит в собственность его собственника.

Вместе с тем одним из несомненных плюсов германского законодательства является норма, согласно которой при прекращении вещного права застройки собственник земельного участка обязан компенсировать расходы застройщика (в некоторых случаях компенсация достигает 2/3 стоимости строения на момент прекращения права застройки). Данное правило следует заимствовать для его использования в российском праве и применить при дальнейшей работе над законопроектом о наследственном праве застройки.

Таким образом, конституции практически всех государств постсоветского пространства, которые относятся к так называемым молодым демократиям, определяют право частной собственности на землю в качестве одного из основных прав каждого гражданина, при этом положения большинства из них в части регламентации прав на землю во многом схожи. Практически во всех основных законах постсоветских стран закреплено многообразие форм собственности, в том числе на землю.

Однако только в некоторых из них приоритет отдается именно частной собственности.

Что касается специального законодательства, во всех проанализированных нами странах действуют кодифицированные акты, регулирующие земельные правоотношения. При этом реализация конституционных положений в таких кодифицированных актах различна. В частности, по-разному определяются понятие земельного участка, его правовой режим и т. д.

3.2 Разработка направлений по совершенствованию механизма регулирования возникновения и прекращения прав на земельные участки

В процессе пользования гражданину предоставлялось право:

а) на ведение хозяйственного использования земли методом, лично им избранным по собственному усмотрению;

б) на возведение, устройство и использование на земле сооружений и строений в целях жилищных и хозяйственных нужд.

У землепользователя отсутствовало право на совершение на собственном земельном участке действий либо строительство сооружений, нарушающих существенные интересы других землепользователей. Покупка, дарение, завещание, продажа, залог земли пользователям запрещались. Вместе с тем, отсутствие положений в Земельном кодексе относительно правового режима некоторых из категорий земель компенсировался посредством принятия спецактов.

Производилось установление правового режима лесных земель Лесным кодексом РСФСР, который был принят 7 июля 1923 г. В нем впервые было введено понятие государственного единого лесного фонда, состоящего из всех лесов и земельных площадей, предназначенных для выращивания древесины, нужд сельского хозяйства. При этом, урегулированным являлся актуальный вопрос относительно перевода в нелесные земли лесных. Произведена фиксация принципа об особой охране, т. н. защитных лесов (на сегодняшний день - леса 1-й группы), право на перевод которых в иной вид угодий предоставлялось Народным комиссариатом земледелия.

Принятое постановлением СНК и ЦИК ССР от 9 ноября 1927 г. Горное положение Союза ССР, установило госсобственность на недра, а также детально урегулировало связанные с «производством горного промысла» отношения, в том числе, добычу и разведку полезных ископаемых.

Предусматривалось предоставление земель в пользование в рамках горного отвода согласно разрешениям госорганов. Отсутствуют конкурсы, аукционы, при этом, месторождения предоставляются в первооткрывательном порядке, или учреждениям горной промышленности согласно договорам. 1928 г. знаменовался принятием Горного закона РСФСР, урегулировавшего горные, а также иные земельные отношения. С точки зрения своего содержания и структуры он являлся близким, а иногда и аналогичным соответствующим положениям союзного закона. Имеет место и существующая на сегодняшний день практика, когда со своей стороны законодательство субъектов РФ следует федеральным нормам[41].

Согласно Положению, касающемуся земельных распорядков в городах, утвержденному Декретом СНК и ВЦИК РСФСР от 13 апреля 1925 г., было кодифицировано законодательство в области правового режима городских земель. Положением был определен их состав, порядок изъятия и предоставления в использование на правах аренды[42].

Постановление ЦИК СССР от 15 декабря 1928 г. «Общие начала землеустройства и землепользования» содержит первую развернутую характеристику национализации земель, подразумевающую под собой отмену частной собственности навсегда, а также установление государственной исключительной собственности. В результате нарушения данного порядка посредством осуществления сделок с землей присваивалась высокоуровневая общественная опасность, предусматривающая привлечение непосредственно к уголовной ответственности. При этом, курс был взят на стимулирование таких видов землепользования как коллективные. 30-е годы являлись периодом борьбы, которая преследовала сельскохозяйственную коллективизацию.

---

[41] Колиева, А. Э. Земельная реформа: проблемы регулирования земельных отношений / А. Э. Колиева // Аграрное и земельное право. – 2023. – № 4(220). – С. 80-84.

[42] Декрет о земле, принятый на Втором съезде Советов рабочих, крестьянских и солдатских депутатов 26 октября (8 ноября) 1917 г. URL: http://lenin.rusarchives.ru/dokumenty/dekret-o-zemle-prinyatyy-na-vtorom-sezde-sovetov-rabochih-krestyanskih-i-soldatskih (Дата обращения: 17.06.2023).

Колхозным землепользованием был образован специфический правовой институт. Произошло закрепление принципа устойчивого, не допускающего возможного изъятия в результате выхода некоторых из членов, землепользования колхозов. Направлением предусматривалось ужесточение существующих условий крестьянского единоличного землепользования. На протяжении данного периода, и в первые годы после войны, в большей мере земельное законодательство получает развитие за счет принятия не законов, а партийно-правительственных документов.

Начиная с конца 60-х гг. в процессе развития земельного права возникает ряд существенных проблем. В результате развития производительных сил возникло негативное воздействие на состояние земель, при том, что действующее законодательство не уделяет практически внимания факту обеспечения рационального применения и охраны земель.

Законодательство этого периода представлено многими небольшими по собственному объему, слабо взаимосвязанными нормативными актами, регулирующими некоторые из аспектов земельных отношений. В данных условиях возникает необходимость существенного обновления земельного законодательства, проведенного посредством кодификации норм, заложенных в земельном праве. В 1968 г. были приняты Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, в результате чего - земельные кодексы союзных республик, которые практически полностью повторили положения Основ земельного законодательства Союза ССР.

Основами земельного законодательства являлся рамочный комплексный нормативный акт, в котором были установлены правила поведения тех или иных субъектов в отношении к земле.

Посредством него производится урегулирование вопросов госуправления, порядка землепользования, госконтроль и юридическая ответственность. Основы закрепили только одну форму собственности - исключительную государственную. Были запрещены действия, которые

нарушали это право. Предусматривалось объединение всех земель в государственный единый земельный фонд, подразделяясь на шесть категорий, что зависело от главного целевого назначения. Нашел свое применение объемный раздел относительно охраны земель.

С 1968 г. процесс развития законодательства в данном направлении происходит в пределах подзаконного регулирования. Для исполнения и развития Основ были приняты постановления Совета Министров СССР относительно возмещения землепользователям убытков в процессе отвода земель для общественных и государственных нужд, государственного контроля применения земель, порядка ведения земельного государственного кадастра. Немалое внимание при этом было уделено вопросам, касающимся улучшения и сохранения земель, а также рационализации землепользования. Расширение правового регулирования отношений в данном направлении обуславливает возникновение вопроса, касающегося кодификации земельного законодательства.

Но, с начала 80-х гг. в результате нарастающих политических изменений в государстве, вылившихся в 1991 г. в распад СССР, а также образование независимых новых стран, было заторможено решение проблемы, связанных с кодификацией, а в результате изменений политических и социально-экономических отношений в РФ придали ей другую направленность.

Реформой 1990 г. РФ того времени было признано право гражданской собственности на землю.

Данное решение являлось противоречивым союзному законодательству, в русле динамически изменившейся политики. 22 ноября 1990 г. знаменуется принятием: - Закона РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», 23 ноября 1990 г. - Закона РСФСР «О земельной реформе», 25 апреля 1991 г. – Земельного кодекса РСФСР, в котором было закреплено реформенные положения. Наряду с реформенными нормативными документами приняты подзаконные и законодательные акты,

цель которых заключалась в урегулировании отношений в пределах земельного нового режима. В данный период прозвучало существующее отношение реформы к включению участков земель в экономический оборот.

Согласно законодательству, было утверждено получение земельными участками экономической оценки: это положение, к примеру, устанавливалось Законом о крестьянском хозяйстве (ст. 8). Статья 12 Закона «О земельной реформе» содержала также положения об оценке земель. Период 1990-1993 г. характеризуется наиболее существенными преобразованиями в сфере закрепления в частную собственность земель.

Предусматривалось ведение законодательной деятельности в 3-х главных направлениях:

- регулирование и установление приватизации земель с сельскохозяйственным назначением;

- их приватизация в процессе приватизации госучреждений;

- приватизация земель, которые находились в гражданском пользовании.

Последним случаем учитывались земельные участки, которые предоставлялись гражданам в личное применение, т.е. для жилищного индивидуального, дачного и гаражного строительства, огородничества и садоводства.

В качестве особого направления законодательного регулирования выступило регулирование взимания установленных платежей за землю.

Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. No 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. No 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов » и постановление Правительства РФ от 6 марта 1992 г . No 138 «О ходе и развитии аграрной реформы в РФ», которое было принято на основе данного Указа, возложили начало процесса реорганизации сельскохозяйственного производства, а также непосредственно связанных с этим изменений правового земельного режима. Следующими изменениями,

повлиявшими на продвижение данной реформы, являлись вызванные конституционной реформой 1993 г. Конституцией РФ (ст. 9). В результате принятия Конституции РФ окончательно отменили 10-тилетний мораторий на продажу участков земель. В Конституции закреплялась возможность нахождения земли в государственной, муниципальной, частной и других формах собственности.

Согласно Закону РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности» имущество может находиться в государственной, частной, муниципальной собственности, а также собственности общественных организаций (объединений). Данным Законом устанавливались в качестве объектов права собственности имущественные комплексы, предприятия, горные отводы, земельные участки, сооружения, здания, оборудование, материалы и сырье, деньги и другое имущество. Наряду с этим произошло и закрепление принципа, предусматривающего не допущение установления государством в различных формах преимуществ либо ограничений в осуществлении права собственности, что зависит от нахождения имущества в государственной, муниципальной и частной собственности, а также собственности общественных организаций (объединений).

Существует непосредственная взаимосвязь принципиального значения для утверждения права земельной собственности с принятием нового ГК РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Под правом собственности понимается юридически закрепленная возможность по владению, распоряжению и использованию индивидуально – определенной вещи независимо от третьих лиц и без ограничения в сроке.

Главная особенность содержания права собственности заключается в том, что собственник имущества обладает классической триадой правомочий, а именно – владением, пользованием и распоряжением. Содержание таких правомочий относительно земельного участка заключается в следующем. Сущность правомочия владения состоит в том, что собственник фактически обладает земельным участком. Однако трудно представить, допустим, фактическое обладание сорока гектарами.

Анализ условий и порядка прекращения прав на земельные участки позволил прийти к выводу, что законодательство Российской Федерации, имеет под собой закрепленную и проработанную базу, имеющую определенные законодательные пробелы. Земельный кодекс определяет механизм прекращения права на земельные участки только лиц, не имеющих на них права собственности, но в отношении собственника земли, такого механизма Земельным кодексом не предусмотрено положение о принудительном лишении права собственности на землю закреплено лишь в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так же в законодательстве, скромно определены процедуры конфискации и реквизиции земельных участков, а также определения размеров компенсации за конфискацию земельной собственности.

Пределы, основания, процедуры и последствия ограничения прав на землю регламентируются Конституцией Российской Федерации, земельным, экологическим и градостроительным законодательством.

Анализ нормативной базы позволяет разграничить ограничения прав юридического распоряжения и пользования соответствующими объектами, а также определить, что ограничениям могут подвергаться земельные участки,

находящиеся в любой из предусмотренных отечественным законодательством форм собственности.

Одной из наиболее серьезных проблем современных земельных правоотношений является распространенность нецелевого использования земель земельного фонда Российской Федерации, а также использование данных земель не по назначению. Данная ситуация также во многом является следствием несовершенства земельного законодательства, его нынешнего пути развития.

Наибольший урон несут именно земли сельскохозяйственного назначения по причине последствий перестройки, что повлекло передачу соответствующих земель в частную собственность. С одной стороны, подобный шаг имеет положительные предпосылки, так как законодательством установлено, что бремя ответственности за сохранность имущества лежит на собственнике. С другой стороны, многие собственники земельных участков игнорируют данное законодательное установление и крайне небрежно относятся к развитию своих земельных участков. Такой подход ведет к уже рассмотренным неблагоприятным последствиям. Думается, что для решения представленной ситуации необходимо ввести штрафы за ненадлежащее пользование земельным участком, находящимся в собственности, а также установить контроль за качеством пользования гражданами своими участками. Соответствующий контроль позволит выявлять недобросовестных владельцев и изымать у них земельные участки. Реализация подобных рекомендаций позволит замотивировать лиц, в чьей собственности находятся данные участки, использовать их по назначению, что приведет к общему повышению качества земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, земельное право – достаточно динамичная отрасль права, что, с одной стороны, является положительной чертой, так как она предполагает адаптивность норм земельного законодательства к современным реалиям. С другой стороны, быстро развивающееся

законодательство порождает недоработки, рассмотренные выше, а также отсутствие устойчивости системы правовых норм, что может привести к низкому уровню уважения к праву, в целом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12. 12. 1993 // Российская газета. № 237. 25.12.1993)// Справочно правовая система «Консультант плюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32. – 2020.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.). – 2022.
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ: ред. от 14.04.2023 // Рос. газ. – 2015. – № 156.
5. Декрет о земле, принятый на Втором съезде Советов рабочих, крестьянских и солдатских депутатов 26 октября (8 ноября) 1917 г. URL: http://lenin.rusarchives.ru/dokumenty/dekret-o-zemle-prinyatyy-na-vtorom-sezde-sovetov-rabochih-krestyanskih-i-soldatskih (Дата обращения: 17.07.2023).
6. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) (ред. от 24.12.1993) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. N 22. Ст. 768 (утратил силу).
7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30 октября 2012 г. N 18-КГ12-53. – Электронный документ, режим доступа: https://www.vsrf.ru/files/14149/.
8. Постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 16. Ст. 1801
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.10.2012 № 5366/12 по делу № А60-38296/2010-С2 // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 1.

10. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.04.2017 № 60–Г17–1 // СПС «Консультант плюс» (дата обращения 10.07.2023). URL: constultant.ru.

11. Постановление Арбитражного суда Волго–Вятского округа от 12 апреля 2019 г. № Ф01–1149/2019 по делу № А29–10746/2017 // СПС «Консультант плюс» (дата обращения 10.07.2023). URL: constultant.ru.

12. Анисимов А. П., Исакова Ю. И., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России: учебник для вузов / под ред. А. П. Анисимова. – 8- е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2023. – 338 с.

13. Гребенюк, И. А. Прекращение прав на земельный участок: правовой аспект / И. А. Гребенюк // Тенденции развития науки и образования. – 2023. – № 96-5. – С. 72-74.

14. Демшина, И. А. Правовые и организационные аспекты государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними / И. А. Демшина, П. В. Целищева // Моя профессиональная карьера. – 2023. – Т. 2, № 47. – С. 165-171.

15. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения. – М. : Юнити-дана, Закон и право, 2003. – 224 с.

16. Камышанский В.П., Карнушин В.Е. Гражданское правоотношение: Социально-психологический аспект. М.: Статут, 2021. С. 13–14.

17. Киреева, М. Ю. Земельный участок в системе объектов гражданских прав / М. Ю. Киреева // Аллея науки. – 2022. – Т. 1, № 11(74). – С. 664-668.

18. Колиева, А. Э. Земельная реформа: проблемы регулирования земельных отношений / А. Э. Колиева // Аграрное и земельное право. – 2023. – № 4(220). – С. 80-84.

19. Кылчыкбаев Т.Э. Основание принудительного прекращения права собственности на землю // Наука в современном мире: приоритеты развития. - 2021. - № 1. - С. 90.

20. Лабчев С.В. К вопросу о прекращении прав на землю как мере земельно-правовой ответственности лиц // Юрист. - 2020. - № 19. - С. 155.

21. Лукьянцев А.А. О вопросах дальнейшего совершенствования нашего гражданского законодательства // Сборник докладов Международной научнопрактической конференции ЮФУ от 29 октября 2019 г. С. 219– 222.

22. Малышева А.В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства // Юрист. –2020. – № 3. – С. 55-57.

23. Махмадиева, М. М. Понятие признания права на земельный участок, основания признания права / М. М. Махмадиева // Традиции и новации в системе современного права. 2023. – С. 61-63.

24. Митякина Н. М. Некоторые вопросы ограничения прав на землю // Юридическая техника. – 2018. – № 12. – С. 558-560

25. Мясоедов, В. С. Особая роль и преимущества права аренды в сравнении с иными правами на земельный участок / В. С. Мясоедов // Передовое развитие современной науки: опыт, проблемы, прогнозы. 2023. – С. 113-120.

26. Никулина, Е. О. Правовые и организационные аспекты возмещения убытков, причинённых нарушением прав собственников земельных участков и иных землепользователей / Е. О. Никулина // Моя профессиональная карьера. – 2023. – Т. 2, № 47. – С. 192-198.

27. Осипенко, В. В. Взгляд на земельный участок как на трехмерную модель / В. В. Осипенко // Современная экономика и право: опыт теоретического и эмпирического анализа. 2023. – С. 125-129.

28. Пятков, Д. В. Земельный участок как объект гражданских прав / Д. В. Пятков, Е. М. Валькова // Сибирский юридический вестник. – 2023. – № 2(101). – С. 47-56.

29. Седова, Н. П. Особенности ограничения прав на земельные участки / Н. П. Седова, Н. Е. Воробьева, И. В. Листратов // Ученые записки. – 2023. – № 2(46). – С. 193-197.

30. Хворост, А. С. Правовая модель возникновения прав на земельные участки в теории земельного и гражданского права / А. С. Хворост // Тенденции развития науки и образования. – 2023. – № 96-6. – С. 89-92.

31. Чаплин, Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах / Н. Ю. Чаплин // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2019. – № 3(76). – С. 98-112.

32. Чистюхин, М. О. Земельный участок в системе объектов гражданских прав / М. О. Чистюхин // Синергия Наук. – 2023. – № 79. – С. 737-771.

33. Шеремета, К. А. Проблема правового регулирования субъектов в земельном в сервитуте / К. А. Шеремета // Юриспруденция в современном обществе: проблемы регулирования правовых отношений. 2023. – С. 16-18.