Содержание

Введение

Глава 1. Правовые аспекты регулирования земельно-имущественных правоотношений

1.1 Исторические аспекты развития земельных правоотношений

1.2 Современная земельная реформа и ее итоги

1.3 Правовое регулирование земельных правоотношений на современном этапе

Глава 2. Основные формы реализации права собственности на землю

2.1 Государственная собственность на землю

2.2 Муниципальная собственность на землю

2.3 Частная собственность на землю

Глава 3. Проблемные вопросы регулирования прав собственности на землю

3.1 Право собственности как один из регуляторов земельного рынка (на примере Новосибирского района Новосибирской области)

3.2 Особенности земельных правоотношений в Российском праве

Заключение

Список использованных источников

Приложения

## Введение

Актуальность выбранной темы объясняется тем, что право собственности как исключительное право и экономическая категория играет очень важную роль в жизни человека, общества, государства. Вопрос собственности является одним из главнейших вопросов, определяющих существование и пути развития человеческого общества, и от того, как и кем он поставлен, кем решается и регулируется в настоящий промежуток времени, зависит устойчивость, благополучие и само существование любого общества и каждого отдельного его члена.

В настоящее время кроме Земельного кодекса Российской Федерации земельные правоотношения регулируются также большим количеством законодательных актов федерального уровня, уровня субъектов РФ, местного уровня, разобраться в которых достаточно сложно. Ситуация к тому же усугубляется наличием пробелов и противоречий в действующем земельном законодательстве.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые имеют место при возникновении, реализации и прекращении права собственности на землю.

Предметом исследования является законодательное регулирование права собственности на землю.

Основная цель исследования заключается в том, чтобы на основе учета достижений правовой науки, опыта применения соответствующих правовых норм определить значение и место правовых норм, касающихся права собственности на землю, в современной правовой системе Российской Федерации, выявить наиболее актуальные проблемы, встречающиеся в этой области права, и найти пути их разрешения.

Для достижения намеченной цели необходимо было решить ряд задач:

* изучить особенности исторического развития законодательного регулирования права собственности на землю;
* проанализировать систему земельных правоотношений на современном этапе;
* исследовать основные формы реализации права собственности на землю;
* выявить недостатки и проблемы в вопросах регулирования прав собственности на землю;
* сформулировать меры совершенствования правового регулирования земли как объекта права собственности в Российской Федерации.

В процессе написания выпускной квалификационной работы использованы следующие методы, которые помогли правильно проанализировать сущность права собственности и сделать соответствующие выводы по результатам исследования: метод сравнительного правоведения, теоретического анализа нормативно-правовых актов, метод комплексного анализа, логический и исторический методы, метод наблюдения.

Теоретическую базу составили: Государственный доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, труды Боголюбова С.А., Жарикова Ю.Г., Улюкаева В.Х., Чуркина В.Э., Тихомирова М.Ю., Чубукова Г.В., Волкова С.Н., Крассова О.И., публикации в периодических изданиях, материалы судебной практики. Нормативно-правовую базу исследования составляет Конституция РФ, законодательство РФ, регулирующее оборот земельных участков (Гражданский, Земельный, Жилищный кодекс РФ, федеральные законы, законы субъектов РФ, указы Президента РФ и постановления Правительства, другие нормативные правовые акты), а также практика его применения.

## Глава 1. Правовые аспекты регулирования земельно-имущественных правоотношений

## 1.1 Исторические аспекты развития земельных правоотношений

Изучение земель, их описание и учет начались еще с 13 века (первая татарская перепись земель проведена в 13 веке) и продолжались в виде Писцовых описаний. Наряду с татарскими переписями описанием земель также занимались русские князья. С целью определения размеров взимания татарской дани и налогов, составлялись писцовые книги, представляющие собой сводные документы хозяйственных описаний, систематически проводившиеся в России в 15-17 веках и служившие основанием для податного земельного обложения. При Иване Грозном были описаны почти все земли России.

В 16 веке было создано учреждение Поместный приказ, который вел земельные книги, регистрировал переход землевладений от одного лица к другому, решал земельные споры. Также Поместный приказ наделял служилых людей поместьями, вел учет пустовавших поместных земель, вел регистрацию и контроль изменений в сфере феодального землевладения, проводил описания земель и переписи населения, являлся центральной судебной инстанцией в области земельных отношений.

В царствование Иоанна IV был составлен для межевщиков писцовый наказ, действовавший, с дополнениями, до конца XVII в. По Писцовому наказу 1684 года проводились всеобщие валовые межевания с проверкой прав каждого владельца. Первоначально межевание служило для государственных и общественных целей, а с Михаила Федоровича оно принимает вид правительственного учреждения. В писцовых наказах упоминается владение черездесятинное, черезземельное, через полосу, полосное. В писцовом наказе 1681 года принято за правило межевать землю каждого землевладельца порознь, не оставляя двух или нескольких человек в общем владении. В писцовых наказах 1683 и 1684 годов (последний - самый важный) допущено отступление: помещикам, которые владели землями через десятину без всяких ссор, дозволено было, по их желанию, оставаться не размежеванными, с отмежеванием лишь их участка от посторонних помещиков и вотчинников. Само правительство упрочивало, таким образом, чересполосное владение.

В развитии земельно-имущественных отношений значительна роль Петра Ι: был ликвидирован Поместный приказ и создана Вотчинная коллегия, уничтожена поместная система (вместо вотчин и поместий - имения), введена подушная подать вместо надельного взимания земельного налога, проведена секуляризация, то есть изъятие монастырских земель в пользу государства, а также составлена карта России.

С целью юридического закрепления права собственности на землю, находящуюся в фактическом пользовании, в 1754 году начались работы по Генеральному межеванию земель в общегосударственном масштабе. Был издан Манифест о межевании земель, написана Инструкция по выполнению работ, открыта Межевая школа для подготовки квалифицированных специалистов, землеустроительные училища, изданы учебники. Таким образом, к концу 18 века была выполнена значительная работа, итоги которой заключались в том, что была сформирована технология межевых работ и большой архив кадастровых планов, межевых книг, кадастровыми съемками была охвачена европейская часть России, что повлекло за собой скорейшее развитие земельных правоотношений.

В 1864 году наряду с отменой крепостного права была проведена земельная реформа. Именно в это время начались основные земельные преобразования в нашей стране, которые радикально изменили ее земельно-правовой строй.

Правовой основой проведения земельной реформы послужили принятый в феврале Манифест об отмене крепостного права Положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости.

В результате проведения реформы крестьяне получали земельные наделы по соглашению с помещиком за выкуп, на что государство давало ссуды. То есть в соответствии с принятым Положением крестьяне были провозглашены свободными обывателями, имеющими как личные, так и имущественные права. За помещиками теперь сохранялось право собственности на землю, а крестьяне за определенные повинности получали в постоянное пользование землю. Все это привело к тому, что не смотря на то, что собственниками крестьяне так и не стали, они тем не менее превратились в субъектов права постоянного пользования. Таким образом, признание крестьянина субъектом права собственности на землю стало важнейшим в земельной реформе 1861 года.

Положением также было предусмотрено, что кроме физических лиц - крестьян - приобретать землю в собственность могло и сельское общество (как юридическое лицо), имеющее право распоряжения этими землями по своему усмотрению. Член сельского общества имел право требовать выделение ему в собственность участок земли, который был соразмерен с долей его участия в приобретении земли обществом. В случае если выделение было невозможным, член сельского общества имел право возмещения убытка в виде денежной компенсации.

Несмотря на то, что большое количество задач, стоящих перед земельной реформой 1861 года, так и не было выполнено, в России завершился феодально-крепостнический строй и начался переход к созданию капиталистической (рыночной) системы сельского хозяйства.

В 1905 - 1916 годах была проведена Столыпинская аграрная реформа, идея которой состояла в насильственном разрушении общины и насаждении частной крестьянской земельной собственности (формирование хуторских хозяйств), создании условий переселения в Сибирь для освоения земель. Целью Столыпина было разрушение закостенелой формы общины, держащей крестьян путем круговой поруки в крепостной зависимости, в результате чего слабые нежизнеспособные общины прекращали существование, а жизнеспособный вместе с хуторскими хозяйствами продолжали деятельность. Были отменены выкупные платежи за надельные земли, в земельные отношения России проникли рыночные отношения, итогом чего стало повышение эффективности сельскохозяйственного производства.

Проведение земельной реформы закономерно привело к расслоению и дифференциации крестьянского и помещичьего землевладения и стало причиной революционных преобразований земельных отношений, последовавших после Октябрьской революции и кардинальным образом изменивших земельно-правовой строй России. Как известно, в основу кардинальных изменений отношений земельной собственности, осуществленных на основе правовых актов, принятых в первые дни после революции, легла наиболее популярная среди крестьян аграрная программа партии эсеров, которые выступали за социализацию земли, то есть за изъятие ее из частной собственности отдельных групп и лиц в общенародное достояние на следующих началах. Согласно положениям эсеровской программы, земля обращается во всенародное достояние без выкупа, все земли поступали в заведование центральных и местных органов, пользование землей должно было быть уравнительно-трудовым, то есть должно было обеспечивать потребительскую норму на основании приложения собственного труда, единоличного или в товариществе, а рента должна быть обращена на общественные нужды. Свое развитие данные положения получили в Крестьянском наказе о земле, ставшем частью Декрета "О земле" 1917 года. Положения Крестьянского наказа определили суть дальнейшего земельно-правового строя и лишь с некоторыми изменениями данный строй просуществовал практически до 1990 г.

Декрет имел сельскохозяйственную направленность и его значение для развития России было огромным. Крестьяне получили много земли, их освободили от налогов, банки аннулировали долги Крестьянскому банку. Декретом ВЦИК от 20 августа 1918 г. "Об отмене частной собственности на землю в городах" было отменено право частной собственности на все без исключения участки, как застроенные, так и незастроенные, принадлежащие как частным лицам и промышленный предприятиям, так и ведомствам и учреждениям, находящимся в пределах всех городских поселений.

Подводя итог вышесказанному, можно сказать, что в результате земельных преобразований было отменено право частной собственности; земля объявлялась всенародным достоянием, она изымалась из гражданского оборота и включалась в чисто административный оборот путем перераспределения между гражданами и юридическими лицами только на основе решений соответствующих органов; в законодательстве закрепилось право постоянного (временного) пользования - единственное субъективное право, на котором осуществлялось хозяйственное использование земли.

После Гражданской войны в стране был кризис и упадок. Во времена НЭПа (1921 - 1930 года) произошло формирование различных форм собственности и арендных отношений, землеустроительные работы признаны работами "важнейшего государственного значения". В 1922 году был принят Земельный кодекс, целью которого было регулирование земельных отношений в новых условиях.

В 1928 году началась массовая коллективизация сельского хозяйства, были утверждены "Общие начала землепользования и землеустройства", в которых в отличие от Земельного кодекса 1922 года предусматривались социалистические формы землепользования. В условиях сплошной коллективизации земельные общества, являвшиеся организационной формой единоличного землепользования, ликвидируются и основными субъектами прав на земли сельскохозяйственного назначения становятся колхозы и совхозы. Общие начала землепользования и землеустройства ввели исключительно государственную собственность на землю.

После принятия Общих начал землепользования и землеустройства законодательство РСФСР базировалось на законодательстве Союза ССР, направленном на упрочение земельно-правового строя, сложившегося в результате принятия Общих начал 1928 года.

В послевоенный период страна находилась в очень тяжелом экономическом положении. Была активизирована работа по кодификации земельного законодательства и изданы нормативные акты, направленные, как и прежде, на обеспечение рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель. В 1968 году были введены "Основы земельного законодательства", отличавшиеся тем, что они содержали большее количество земельно-правовых институтов, по сравнению с Общими началами землепользования и землеустройства 1928 года. Принятые Основы полностью укрепили суть земельно-правового строя, основанного на праве собственности на землю исключительно государства.

После введения Основ в 1970 году был принят новый Земельный кодекс РСФСР, действовавший вплоть до 1990 года. Земля становилась исключительно государственной собственностью и предоставлялась только в пользование. Тем не менее, земельные отношения в стране оставались в своей основе прежними и радикальных изменений в структуре земельных отношений не произошло.

28 февраля 1990 года были приняты Основы Союза ССР и союзных республик "О земле", которые кардинально не меняли земельно-правовой строй России, однако внесли в него некоторые существенные изменения, заключающиеся в том, что члены колхозов и совхозов при желании создать крестьянское (фермерское) хозяйство получили право на земельные участки из состава земель сельскохозяйственных организаций. Введение платности землепользования а также нового вещного права (права пожизненного наследуемого владения как прообраза права частной собственности на землю) стали принципиально новыми положениями данного закона.

## 1.2 Современная земельная реформа и ее итоги

В 1990 году Россия обрела суверенитет и началась кардинальная земельная реформа. В законе РСФСР "О земельной реформе" были обоснованы цели, задачи и основные этапы ее реализации. Основным стержнем земельной реформы являлся переход от единой государственной собственности на землю к многообразию видов собственности, в том числе - к частной собственности.

Первые правовые акты земельной реформы были приняты еще бывшим Союзом ССР. Верховный Совет СССР в апреле 1990 года принял Основы законодательства о земле. Однако в те времена шла острейшая дискуссия: нужно или не нужно вводить частную собственность на землю.

Основы законодательства о земле не ввели право частной собственности на землю. Но Основы ввели новшество - пожизненное наследуемое владение землей. Это еще не право собственности на землю, но уже одно правомочие как собственника: Основы закрепили передачу земельного участка по наследству. Основы ввели еще одно право на землю - право аренды земли.

В комплексе мер, направленных на преобразование земельных отношений, центральное место занимает институт частной собственности граждан на земельные участки. Вместе с тем, установление прав частной собственности на землю было ограничено определенными рамками. Земельные участки могли предоставляться гражданам строго для определенных целей: ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного строительства, а также иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства.

Правовой основой реформы явились два закона РСФСР: "О земельной реформе" 1990 года и "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" 1990 года, в которых право частной собственности на землю (индивидуальной, коллективно-долевой и коллективной совместной) было впервые в России закреплено.

Президент Российской Федерации, регулируя ход реформы, принял 27 декабря 1991 года Указ "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы", для реализации которых был создан комитет по земельной реформе, который в связи с изменением его функций и полномочий несколько раз переименовывался.

В 1990 - 1991 годах активно велась разработка нового Земельного кодекса, который был принят 25 апреля 1991 года. Земельный кодекс стал основным законодательным актом, урегулировавшим общественные отношения нового земельного строя.

Конституция и Законы Верховного Совета Российской Федерации не позволяли регулировать земельные отношения с учетом требований земельной реформы, поэтому Президент Российской Федерации стал регулировать их в указном порядке.

Указом Президента Российской Федерации о регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы от 27 октября 1993 года было установлено, что земля - имущество, недвижимость; все сделки с землей должны регулироваться гражданским правом, с учетом земельного и экологического законодательства. Земельное законодательство в указанной части должно соответствовать Гражданскому кодексу РФ.

Итогами проведения земельной реформы стали: равноправие всех форм собственности; приоритет общественных задач перед частными в решении любых землеустроительных вопросов, но без ущемления всех категорий землепользователей, и прежде всего собственников; особая значимость земельного рынка как основного инструмента регулирования земельных отношений, завершающего механизма земельной реформы. Именно земельный рынок, его совершенство должны определить успешное завершение земельной реформы. Однако до логического конца земельная реформа так и не была доведена, необходимо реформирование земельных отношений и создание российской системы землепользования, позволяющей достичь эффективного использования земли, свободы владения ею и справедливости при распределении.

В ходе земельной реформы к январю 1999 года произошли значительные преобразования:

1) ликвидирована монополия государственной собственности на землю;

2) проведена реорганизация 23,5 тысяч колхозов и совхозов, осуществлена приватизация 115,9 млн. га земли;

3) сформирован значительный слой крестьянских (фермерских) хозяйств, им передано 13, 8 га земель;

4) сформирован фонд перераспределения земель;

5) решена в основном проблема обеспечения граждан земельными участками.43,6 млн. граждан имеют земельные участки для личных нужд. Введена плата за пользование землей. Ставки земельного налога и арендной платы дифференцированы в зависимости от местоположения и качества земельных участков. Формируются основы земельного рынка и его инфраструктуры. Количество сделок с землей постоянно возрастает. Создается автоматизированная система государственного земельного кадастра и регистрации прав на землю. В ряде регионов осуществлена массовая оценка земель и ценовое зонирование территории. Одним из итогов первого этапа земельной реформы в Российской Федерации стало то, что в стране практически завершено создание нового земельного строя и осуществлен переход к различным формам владения, пользования землей и ее аренды, разрешено многоцелевое использование земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, введено платное землепользование, постепенно создаются условия для развития рынка земельной собственности.

Для эффективности земельной реформы необходимо:

1) создать на государственном уровне для сельского хозяйства нормальные экономические условия;

2) поддерживать и развивать социальную сферу;

3) защитить товаропроизводителей от внешней торговой экспансии;

4) датировать потребление до уровня рентабельности всех товаропроизводителей.

## 1.3 Правовое регулирование земельных правоотношений на современном этапе

Что касается современного правового регулирования земельных отношений, то можно сказать, что оно основывается на ряде законодательных актов:

* Земельный кодекс РФ;
* Градостроительный кодекс РФ;
* Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ;
* Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ;
* Федеральный закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ;
* Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ;
* Федеральный закон "О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ;
* Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ;
* Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ;
* Федеральный закон "О личном подсобном хозяйстве" от 07.07.2003 г. № 112-ФЗ;

Также правовое регулирование земельных отношений осуществляется Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства, правовыми актами представительного и исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в течение 2008 года велась работа по совершенствованию нормативно-правового регулирования в сфере земельных и смежных с ними отношений, уточнялись положения федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов.

В мае 2008 года был принят Федеральный закон № 66-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости". Он был направлен на приведение отдельных законодательных актов Российской Федерации в соответствие с вступившим с 1 марта 2008 года в силу Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Вносимые указанным Федеральным законом изменения носят технический характер и касаются унификации используемой терминологии.

В феврале 2008 года принято постановление Правительства Российской Федерации № 98 "О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам возмещения потерь сельскохозяйственного производства".

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) Правительством Российской Федерации были утверждены Правила, определяющие порядок возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

ЗК РФ является основным законом, регулирующим деятельность в сфере земельных отношений. Состоит из 18 глав, 103 статей и имеет следующую структуру:

Глава 1 "Общие положения" содержит 11 статей и посвящена общим вопросам регулирования земельных отношений в России, таким, как основные принципы, предмет регулирования земельного законодательства, состав земель Российской Федерации по целевому назначению, полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений.

Предметом регулирования земельного законодательства являются отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения). Утверждено деление земель по целевому назначению на 7 категорий.

В главе II "Охрана земель" (ст.11 - 14 ЗК РФ) прописаны цели, содержащие и порядок охраны земель, и подчеркивается приоритет охраны окружающей среды в регулировании земельных отношений.

Глава III "Собственность на землю" (ст.15 - 19 ЗК РФ) описываются виды собственности на землю: собственность на землю граждан и юридических лиц, собственность Российской Федерации (федеральная собственность), собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность.

Глава IV (ст.20 - 24 ЗК РФ) посвящена рассмотрению возможности владения землей юридическими и физическими лицами на условиях не собственности. прописаны права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков: постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда земельных участков, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное срочное пользование. Здесь сохранено право работников организаций отдельных отраслей экономики на получение служебных наделов в безвозмездное срочное пользование.

Глава V "Возникновение прав на землю" (ст.25 - 39 ЗК РФ) определяет, что права на земельные участки, предусмотренные Кодексом, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, другими федеральными законами и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

Глава VI (ст.40 - 43 ЗК РФ) перечисляет основные права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Глава VII "Прекращение и ограничение прав на землю" (ст.44 - 56 ЗК РФ) содержит основные положения обоснований и порядка прекращения и ограничения прав на землю. Права на землю могут быть прекращены при добровольном отказе о права, а также принудительно по решению суда.

Земельный участок может быть изъят, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, в связи с выполнением международных обязательств Российской Федерации, размещения объектов государственного или муниципального значения и по иным обстоятельствам, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Права на использование земельного участка могут быть ограничены путем установления особых условий (сервитутов) использования земельных участков, здесь также описывается режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах, а также установление особых условий охраны окружающей среды, иных ограничений в случаях, установленных законом.

Главы VIII (ст.57 - 58 ЗК РФ) и IX (ст.59 - 64 ЗК РФ) посвящены вопросам возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, а также рассматриваются вопросы по защите и восстановлению прав собственности на земельные участки, различные варианты нарушения прав с обязательным возмещением понесенных убытков от ограничения прав собственности.

Главы X (ст.65 - 66 ЗК РФ), XI (ст.67 - 70 ЗК РФ) и XII (ст.71 - 73 ЗК РФ) определяют основы, принципы и порядок государственного управления земельными ресурсами, в том числе:

* платность землепользования - земельный налог, арендная плата;
* оценка земли (рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка);
* государственный мониторинг земель, землеустройство и государственный земельный кадастр;
* земельный контроль - государственный, муниципальный и производственный.

Глава XIII (ст.74 - 76 ЗК РФ) излагает меры различной ответственности (административной, уголовной и дисциплинарной) за земельные правонарушения.

Главы XIV-XVIII (ст.77 - 103 ЗК РФ) дают подробное описание характеристике земель по их категориям в порядке, принятом в главе I ЗК РФ.

Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" использует нормы других отраслей права, комплексно регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и устанавливает правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, порядок их создания, деятельности, реорганизации и ликвидации, права и обязанности их членов.

Рассмотрим основные положения данного закона, связанные с предоставлением в собственность земельного участка для ведения садоводства.

Граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

Данным законом предусмотрен особый порядок предоставления земельных участков в собственность граждан. Предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу настоящего Федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом.

Предоставление в указанном случае такого земельного участка в собственность этого гражданина осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя. К данному заявлению прилагаются следующие документы:

* описание местоположения такого земельного участка, подготовленное этим гражданином;
* заключение правления данного некоммерческого объединения, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения такого земельного участка местоположению земельного участка, фактически используемого гражданином.

В случае, если ранее ни один из членов данного некоммерческого объединения не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанный орган вправе запросить дополнительно следующие документы:

* удостоверенная правлением данного некоммерческого объединения копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения;
* выписка из единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о данном некоммерческом объединении.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующего земельного участка, в двухнедельный срок с даты получения заявления и необходимых документов обязан принять решение о предоставлении в собственность такого земельного участка либо об отказе в его предоставлении.

Как можно заметить, как и во многих случаях, закон не прописывает четкую процедуру предоставления земельного участка. Порядок предоставления должен быть принят отдельным нормативным актом на уровне муниципального района.

В течение 2008 года издан ряд нормативных и нормативных правовых актов, устанавливающих функции и полномочия органов государственной власти в сфере нормативно-правового и правоприменительного регулирования земельных отношений.

Так, приказом Минэкономразвития России от 15.04.2008 года № 101 утверждено Положение о Департаменте имущественных и земельных отношений Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, определены функции, полномочия, права, а также порядок организации деятельности Департамента, являющегося структурным подразделением центрального аппарата Минэкономразвития России, осуществляющим реализацию функций Министерства по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных и земельных отношений.

В июне 2008 года было принято постановление Правительства Российской Федерации № 456 "О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости", в котором определены новые полномочия и организация деятельности Роснедвижимости, что обусловлено передачей данного органа из ведения Минюста России в ведение Минэкономразвития России, а также созданием единого систематизированного свода сведений и документов о недвижимом имуществе в Российской Федерации (государственного кадастра недвижимости). Данный федеральный орган исполнительной власти осуществляет функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, а также государственной кадастровой оценки земель, землеустройства и государственного мониторинга земель.

## Глава 2. Основные формы реализации права собственности на землю

## 2.1 Государственная собственность на землю

Государственная собственность - это земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований (ст.16 ЗК РФ).

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

В статье 9 Конституции Российской Федерации провозглашено: "Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности". Поскольку перечень форм собственности, указанных в статье 9, не исчерпывающий, то кроме названных могут вводиться и другие формы собственности.

Формы собственности устанавливаются Конституцией Российской Федерации, конституционными федеральными законами, конституциями республик в составе РФ, другими законодательными актами субъектов РФ, в собственности которых находятся соответствующие земельные территории [35, с.62].

Как подчеркивает С.А. Боголюбов [24], государство (в лице Российской Федерации и ее субъектов) в земельных отношениях выступает в двух качествах: субъекта государственной власти, устанавливающего нормы земельного законодательства, осуществляющего государственный контроль за использованием земель и другие функции, названные в статьях 9 - 19 ЗК РФ, и в качестве собственника земельных участков, обладающего теми же правомочиями, что и другие собственники. В соответствии со статьей 124 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) при заключении сделок с землей и в иных отношениях, регулируемых гражданским законодательством, Российская Федерация и ее субъекты выступают на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами.

Государственная собственность на землю имеет сложный состав, по своей принадлежности она имеет несколько уровней: федеральная собственность, собственность республик в составе Российской Федерации, собственность краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы, Санкт-Петербурга. Субъектов государственной собственности на землю столько, сколько субъектов Российской Федерации. На одни и те же земли не может быть двух или несколько собственников, так как общая государственная собственность не предусмотрена законодательством.

В федеральной собственности находятся земельные участки:

* которые признаны таковыми федеральными законами;
* право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
* которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ст.17 ЗК РФ).

Как собственник государство владеет, пользуется и распоряжается своим имуществом - землей и природными ресурсами; как суверен, обладатель публичной власти государство устанавливает правила пользования ими, придает природным и земельным платежам компенсационно-восстановительный, а не налоговый, фискальный характер.

"Верховный Суд РФ, рассмотрев гражданское дело по заявлению производственного кооператива (артели старателей)"Прибрежная" о признании недействительным постановления Правительства РФ от 29.04.2002 № 278 "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда" (в настоящее время утратило силу), находит иск не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В 2002 году размер платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда, порядок взимания и учета указанных средств определяются Правительством РФ. По утверждению представителей Правительства РФ, указанная плата является по своей экономической сути компенсационным платежом в возмещение потерь лесного хозяйства в связи с переводом лесных земель в нелесные и изъятием земель лесного фонда. Размер платы при изъятии земель лесного фонда складывается как совокупная сумма размера платы за перевод лесных земель в нелесные и размера платы за изъятие земель.

Данный платеж не может быть отнесен к налоговым, поскольку не обладает его признаками, а поэтому Правительство РФ при издании оспариваемого постановления не превысило своих полномочий и не нарушило требований действующего законодательства РФ. Довод заявителя о том, что оспариваемым постановлением Правительство РФ установило налоговые платежи за пользование лесным фондом, чего в соответствии с Конституцией и Налоговым кодексом РФ не вправе было делать, не может быть признан обоснованным, поскольку плата за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда не отнесена законом к налоговым платежам за пользование лесным фондом.

В связи с переводом лесных земель в нелесные и их изъятием из лесного фонда данные участки фактически выбывают из его состава, а поэтому предусмотренные законом налоговые платежи в виде лесных податей или арендной платы за пользование лесным фондом не могут иметь места. Предусмотренные платежи по своему характеру не могут быть отнесены к лесным податям или арендной плате (налоговым платежам), так как они направлены на возмещение причиненных лесному хозяйству потерь, связанных с переводом лесных земель в нелесные и их изъятием из лесного фонда, а не за пользование лесным фондом, предусматривающим уплату налога.

Неналоговая природа данной платы выражается и в том, что доходы от уплаты за перевод лесных земель в нелесные и за их изъятие из лесного фонда относятся к неналоговым доходам. О неналоговом характере указанной платы свидетельствует и то обстоятельство, что ее неуплата не может служить основанием к изъятию соответствующих денежных средств в виде налоговой недоимки. Следовательно, на плату за перевод лесных земель в нелесные и их изъятие из лесного фонда в связи с отсутствием у нее ряда признаков и существенных элементов налогового обязательства не распространяется режим налогового платежа, а поэтому она не может быть включена в систему налогов РФ, устанавливаемую федеральным законом в соответствии с Конституцией и Налоговым кодексом [46]".

Статья 18 ЗК РФ к собственности субъектов РФ относит земельные участки:

* которые признаны таковыми федеральными законами;
* право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
* которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ст.18 ЗК РФ).

В статье 18 ЗК РФ сформулированы критерии отнесения земельных участков к собственности субъектов Российской Федерации. В качестве одного из таких критериев Кодекс называет признание федеральными законами земельных участков собственностью субъектов Федерации. К такого рода федеральным законам относится, в частности, Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях", согласно которому особо охраняемые природные территории регионального значения являются собственностью субъектов РФ и находятся в ведении органов государственной власти субъектов РФ.

Субъекты Российской Федерации также являются субъектами гражданских и соответствующих им земельных отношений как равноправная сторона, как собственники земли на своих территориях. Поэтому субъекты РФ могут в соответствии с гражданским законодательством по предусмотренным им основаниям приобретать в собственность земельные участки. Право собственности субъектов Федерации на земельные участки может возникнуть, в частности, в результате заключения с гражданами и юридическими лицами гражданско-правовых сделок по приобретению имущества (купли-продажи, мены, дарения и так далее), в результате конфискации (ст.243 ГК РФ), выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ст.279 ГК РФ), изъятия земельного участка, который не использовался в соответствии с его назначением или используется с нарушением законодательства (ст.284 - 285 ГК РФ).

В соответствии с основным законом государства - Конституцией Российской Федерации - и с федеральным законодательством субъекты Российской Федерации принимают свои законодательные и иные правовые акты, которые регулируют земельные отношения на своей территории, заключают договоры и соглашения с Российской Федерацией и с муниципальными образованиями.

Субъекты Федерации, являясь субъектами гражданских и земельных отношений, выступают как собственники земли на своих территориях. На них также распространяются нормы и правила о юридических лицах. От имени субъектов Российской Федерации выступают их органы власти, указанные в статье 125 ГК РФ, в пределах своей компетенции. Они осуществляют права владения, пользования и распоряжения "своей" землей и не вправе распоряжаться федеральными, муниципальными и частными землями. Участие субъектов Российской Федерации в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, определяется по правилам главы 5 ГК РФ.

Как органы публичной власти субъекты Российской Федерации выполняют также и публичные функции.

## 2.2 Муниципальная собственность на землю

Муниципальная собственностьвозникает на те земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации [44, с.51]. В муниципальной собственности в соответствии с ЗК РФ находятся земельные участки:

* которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
* право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
* которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством (ст. 19 ЗК РФ).

Согласно статье 215 ГК РФ, муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. Муниципальные образования могут приобретать земельные участки в собственность по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В соответствии со статьями 112 и 130 Конституции РФ, а также статьями 124 − 127 ГК РФ, Федеральным законом “Об основных принципах организации местного самоуправления” муниципальные образования − это город, район, поселок, сельский населенный пункт. Они могут объединяться в другие муниципальные образования: села − в волости, в округа, в уезды. Это происходит в соответствии с законодательством Российской Федерации, уставами и актами субъектов Российской Федерации, уставами муниципальных образований. Таким образом, территории муниципальных образований - городов, поселков, станиц, районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов), и других муниципальных образований - устанавливаются в соответствии с федеральными законами субъектов Российской Федерации с учетом исторических и иных местных традиций. Территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения.

В соответствии с вышеуказанным законом, в состав муниципальной собственности, помимо перечисленного в законе имущества, входят также муниципальные земли и другие природные ресурсы.

В собственности поселений могут находиться:

* автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего использования, мостов и иных транспортных сооружений федерального и регионального значения, а также имущества, предназначенного для их обслуживания;
* объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного (муниципального) значения в границах поселения;
* имущество, включая земельные участки, предназначенное для организации ритуальных услуг и содержания мест заключения;
* земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами;
* леса, расположенные в границах населенных пунктов поселения.

Муниципальной собственностью признаются также обособленные водные объекты, принадлежащие на праве собственности городам и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. Эти объекты используются только для муниципальных нужд [44, с.52].

Право муниципальной собственности возникает на земельные участки, включенные в состав:

* земель особо охраняемых природных территорий местного значения, земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;
* земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов, земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или в частной собственности, за исключением недвижимого имущества, указанного в законе;
* земель запаса в границах муниципальных образований, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся для его приватизации в государственной собственности.

В целях развития муниципальных образований ЗК РФ предусматривает возможность безвозмездной передачи земель, находящихся в государственной собственности, в собственности муниципальных образований, в том числе за пределами их границ (п.3 ст. 19 ЗК РФ).

Сведения о земельных участках, включенных в перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности, вносятся в документы государственного земельного кадастра.

В исключительном ведении представительных органов местного самоуправления находится установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью.

В соответствии с законодательством муниципальные образования являются субъектами права. К ним применяются нормы и правила о юридических лицах.

Муниципальная собственность не является государственной. Все муниципальные земли также проходят государственную регистрацию.

От имени муниципальных образований их органы местного самоуправления (муниципальные органы) осуществляют права владения, пользования и распоряжения муниципальными землями (или в случаях, установленных законом, иные лица по специальному поручению органов местного самоуправления). Государственными и частными землями они не вправе распоряжаться.

Они вправе проводить объединения, обмен, перераспределение муниципальных земель между муниципальными образованиями. Это может производиться на основании договора между ними по согласованию с органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Помимо этого они выполняют и публичные функции как органы публичной власти.

Местное самоуправление в России создано для обеспечения самостоятельного решения населением вопросов местного значения, а также владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью. В соответствии со статьей 132 Конституции РФ, органы местного самоуправления управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения.

Примером оформления и оспаривания земельной муниципальной собственности может служить арбитражное дело, рассмотренное в Центральном округе.

"Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением мэра города Тамбова было разрешено провести разработку проекта благоустройства лодочной пристани в районе ул.Н. с целью последующего получения разрешения на строительство. Проект был согласован с Госкомитетом по охране окружающей среды Тамбовской области, областным комитетом водного хозяйства, центром Госсанэпидемнадзора, одобрен архитектурно-градостроительным советом при главном архитекторе области. Окончательно построенные объекты были согласованы с главным архитектором Управления как спортивно-оздоровительный комплекс "П". Между предпринимателем М. и Тамбовским областным обществом охотников и рыболовов заключен договор на аренду лодочной пристани сроком на 25 лет.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области за М. установлен факт владения на праве собственности объектами, расположенными на лодочной пристани. Позднее, решением суда данные объекты не признаны самовольно построенными и в иске мэрии города Тамбова к М. об их сносе было отказано. Являясь собственником недвижимости, находящейся на лодочной пристани, истец обратился с иском о понуждении Комитета по управлению земельными ресурсами города Тамбова выделить ему земельный участок под возведенные объекты. Удовлетворяя исковые требования, суд исходил из того, что земля, на которой находятся принадлежащие истцу строения, является муниципальной собственностью.

Перечень земельных участков, которые могут находиться в муниципальной собственности, изложен в статье 19 ЗК РФ. В материалах дела, однако, отсутствует выписка из государственного земельного кадастра или иные документы, подтверждающие факт нахождения земельного участка в муниципальной собственности. Таким образом, судом не опровергнут довод ответчика о том, что земли под принадлежащими истцу строениями относятся к собственности субъекта РФ, то есть к областной собственности.

Данное обстоятельство, по мнению ответчика, вытекает из статьи 112 Лесного кодекса РФ, согласно которой земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда. Установление муниципального собственника земельного участка необходимо для привлечения к участию в деле надлежащего ответчика. При таких обстоятельствах следует признать, что судебные решения по спору приняты по недостаточно исследованным обстоятельствам, поэтому они подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение, при котором суду следует установить собственника земельного участка [24]".

## 2.3 Частная собственность на землю

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками отдельным конкретным физическим или юридическим лицам, которые выступают субъектами права частной собственности на землю. Соответственно по субъектам право частной собственности делится на два вида: право частной собственности физических и право частной собственности юридических лиц. Основные характеристики содержания права собственности одинаковы для любой формы собственности и определены в статье 209 ГК РФ.

В соответствии с 15 статьей Конституции РФ, которая посвящена частной собственности на землю, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Итак, собственнику принадлежат права владения (то есть юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью), пользования (то есть юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления) и распоряжения своим имуществом. Таким образом, субъективное право собственности представляет за собой закрепленную за собственником юридически обеспеченную возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства [44, с.52]. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

По общим правилам, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (то есть обязан нести расходы, связанные с содержанием имущества, в частности, своевременно вносить платежи за землю), а также риск случайной гибели или случайного повреждения этого имущества (ст.210 - 211 ГК РФ). Исключения из указанных правил могут быть предусмотрены законом или договором.

Частная собственность наряду с другими формами собственности в Российской Федерации равным образом признается и защищается.

В частной собственности находятся:

* земельные участки граждан, оформленные в установленном порядке, на которых расположены индивидуальные жилые дома;
* земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства;
* садовые участки;
* участки для ведения личного подсобного хозяйства за пределами поселений, выделенные за счёт земельных долей;
* земельные доли из земель сельскохозяйственного назначения физических лиц в общей долевой собственности;
* земельные участки крестьянских (фермерских) хозяйств;
* земельные участки, приобретённые в собственность под приватизированными предприятиями.

В соответствии с действующим законодательством все юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, формы собственности, все граждане, имеющие фактически в пользовании земельные участки, должны иметь соответствующие правоустанавливающие документы, а если нет таковых - оформить их.

Это сегодня актуально, так как много лиц изъявляют желание приобрести земельные участки в собственность в лесных и водоохраняемых зонах, в лечебно-оздоровительных местностях, из земель сельскохозяйственного назначения и иных особо охраняемых природных территорий.

Права собственности на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Законом о государственной регистрации.

Рассмотрим актуальный пример из судебной практики. "ОАО "АВ и АС" является собственником земельного участка площадью 5110 кв. м в селе Белозерском Курганской области. Право собственности истца зарегистрировано в установленном порядке. На указанном земельном участке расположено строение - вагончик, принадлежащий ответчику, и в настоящее время ведутся строительные работы по облицовке его кирпичом. Доказательств, подтверждающих регистрацию права на используемый земельный участок и разрешение на производство строительных работ, ответчиком не представлено.

При таких обстоятельствах на основании статей 222, 304, 305 Гражданского кодекса РФ и статьи 60 Земельного кодекса РФ арбитражный суд правомерно удовлетворил требования истца об устранении нарушений его права собственности и восстановления права путем сноса самовольно возведенного строения. Доводы заявителя кассационной жалобы о наличии у него права собственности на спорный земельный участок были отклонены, поскольку они не подтверждены материалами регистрации права собственности [24]".

Российское земельное законодательство расширило круг субъектов права частной собственности (граждане РФ, лица без гражданства, иностранные граждане, различные организации - международные, отечественные, иностранные, общественные организации, совместные предприятия), однако право частной собственности иностранных физических и юридических лиц существенно ограничено, например, тем, что они не могут быть собственниками земельных долей.

На лиц, имеющих земельные участки на праве частной собственности, возлагается ряд обязанностей, например, своевременность оплаты земельного налога, своевременно предоставлять. Они должны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации своевременно платить земельный налог, эффективно использовать землю руководствуясь ее целевым назначением, а также представлять в государственные органы сведения о состоянии и использовании земель (ст.53 ЗК РФ).

Право частной собственности возникает в результате совершения различных сделок (например, купли-продажи земельных участков, приватизации, мены, дарения, наследования, ипотеки), оно удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права частной собственности, выдаваемым учреждениями юстиции и возникает с момента такой регистрации.

Общая собственность существует в двух видах: в виде долевой собственности и в виде совместной. В первом случае каждому сособственнику определяется и фиксируется в соответствии с персональным регистрационным документом (свидетельством о регистрации права собственности) его доля. Во втором случае доля каждого не определяется (ст.244 ЗК РФ).

Введение права частной собственности на землю, во-первых, выступило основой фермеризации российского сельского хозяйства, во-вторых, породило так называемую "паявизацию", то есть бесплатную раздачу сельскохозяйственными предприятиями земельных имущественных паев, в-третьих, стало стимулом быстрого развития личного подсобного хозяйства.

И хотя сегодня лишь небольшая группа экономистов утверждает, что рациональные земельные отношения могут быть выстроены на базе государственной собственности на все земли в обществе, частная собственность нашла выражение и развитие в ряде законов. На аргументы противников введения частой земельной собственности следует обратить внимание, так как они свидетельствуют о существовании негативных моментов в содержании этой категории.

Так, противники введения частной собственности на землю еще на заре реформ заявляли, что раскрыть экономический потенциал крестьянина, коллектива сельхозпредприятия вполне можно, предоставляя землю в пожизненную аренду с правом наследования. Главное не в том, утверждали они, каким образом земля закреплена, а как она используется, предоставлена ли возможность всем хозяйствующим на земле субъектам самостоятельно определять структуру производства, объемы и ассортимент продукции, устанавливать цены, приобретать на рынке средства производства и так далее. К тому же нельзя не учитывать того обстоятельства, что у российского крестьянина сильны традиции общественной (коллективной) собственности, равенства, взаимопомощи, которые уходят корнями в дореволюционные времена.

В числе аргументов противников частной собственности на землю в сельском хозяйстве были такие: частная собственность приведет к дроблению земли, социально-экономической дифференциации деревни, сдерживанию научно-технического прогресса в сельском хозяйстве, так как часть средств, которая могла бы пойти на инвестиции, должна отвлекаться на приобретение земли.

Еще один важный аргумент - это то, что монополия частной земельной собственности поднимает цены на сельскохозяйственную продукцию, накладывая таким образом дань на все общество.

Частная собственность затрудняет переход земли из рук в руки, в определенной мере тормозит приспособление землепользования к условиям рынка, закрепляет землю в руках тех, кто ее неэффективно использует.

Нельзя не учитывать и того, что при частной собственности и купле-продаже земли возникнут спекуляция землей, отмывание "грязных денег", а при высокой инфляции в России - инфляционный спрос на земельные участки.

Можно было бы и дальше продолжать аргументацию противников введения частной собственности на землю в аграрном секторе, но даже эти аргументы достаточно убедительно показывают возможность сохранения государственной собственности на сельскохозяйственные земли и в новой капиталистической экономической системе.

В дискуссии по вопросу перехода земли в частную собственность победили, как известно, сторонники введения частной собственности и купли-продажи земли. В программе земельно-аграрной реформы в России было определено, что главная причина низкой эффективности сельскохозяйственного производства как раз заключается в отсутствии частной собственности на средства производства и прежде всего на землю.

Исходя из этого, основными задачами реформы в сельском хозяйстве были названы приватизация земли и реорганизация колхозов и совхозов.

Земельная реформа в РФ исходила из принципа социальной справедливости (известный лозунг "Все поделить!"), а не экономической эффективности: земля была разделена между работниками сельскохозяйственных предприятий на условные земельные паи, значительное количество паев получили пенсионеры и работники сельской социальной сферы, хотя было вполне очевидно, что работать на земле две последние группы вряд ли смогут, что и произошло на деле.

Результатом стало то, что только 20% собственников земли реально на ней работают, а 80% - всякое "социальное окружение".

Противники частной земельной собственности оказались правы: "паявизация" обезземелила крупные сельскохозяйственные структуры, производящие основную массу сельскохозяйственной продукции: лишь 2% крестьян вышло из колхозов и совхозов и образовало фермерские хозяйства. Владельцы земельных долей передали в аренду 56,1 млн. гектаров (48,3%), остальные земли используются сельхозпредприятиями без надлежащего юридического оформления.

Следует согласиться с Ю.Г. Жариковым [35] в том, что начавшиеся в Российской Федерации процессы по передаче части государственных земель в частную собственность показывают, что частная собственность (во всяком случае, на современном этапе) является производной от государственной. Это выражается не только в формальной "передаче титула" от государства частным собственникам, но и в том, что вновь возникающее право частной собственности уступает по своему объему праву государственной собственности. Государственные органы определяют целевое назначение не только отдельных участков государственной земли. То же самое они делают и в отношении частных земель. Право государственной собственности на землю распространяется и на недра земли. Для частной собственности такое распространение ограничено, оно не затрагивает наиболее ценных видов полезных ископаемых.

Практика в наши дни показывает, что частная собственность на землю нуждается в государственной поддержке и в какой-то мере опеке, что связано в первую очередь с экологическими последствиями неправильной эксплуатации земли. Отечественный и зарубежный опыт регулирования частной собственности, безусловно, учитывается в земельном законодательстве.

## Глава 3. Проблемные вопросы регулирования прав собственности на землю

##  3.1 Право собственности как один из регуляторов земельного рынка (на примере Новосибирского района Новосибирской области)

Наиболее остро в наше время стоят вопросы правового регулирования земель сельскохозяйственной категории. Эта категория земель является наиболее ценной и имеет особую значимость в народном хозяйстве страны, так как она является главным средством производства сельскохозяйственной продукции.

Теоретически при разработке закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения законодателям нужно было пройти ряд этапов, включающих в себя: законодательное уточнение понятия земель сельскохозяйственного назначения, проведение повсеместной инвентаризации и бонитировки, ужесточение процедуру перевода сельскохозяйственных земель в другие категории и повышение действенность механизмов контроля целевого использования таких земель. Но данная поэтапность не была учтена, и в 2002 году Госдума приняла Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

После принятия Земельного кодекса и Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" главная проблема для Российской Федерации состоит в том, чтобы земельный рынок стал действительно земельным и действительно рынком.

В последнее время в экономической литературе дано более полное определение рынка земли. Земельный рынок - это часть системы земельных отношений, регуляторами которой является право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участника), денежная оценка и свободно складывающиеся цены на землю.

На некоторые особенности рынка земли следует обратить внимание. Земля - специфический предмет рыночных отношений, во-первых, потому что через систему рыночных отношений в каждый данный период времени проходит небольшая часть земельного фонда; во-вторых, потому что земля закладывается, сдается в аренду и продается на определенных условиях; в-третьих, потому что большинство земельных участков редко меняет своего собственника.

Условиями существования земельного рынка являются следующие:

любой участок земли рано или поздно может получить нового собственника;

каждый земельный участок имеет свою цену.

Принципиальное значение для формирования рынка земли имеют два момента:

1. закрепление права собственности на все земли в обществе, так как участниками рыночных отношений могут быть только собственники земельных участков;
2. инвентаризация земельного фонда, так как пока земельные участки не будут физически точно определены и зарегистрированы, вступить в отношения купли-продажи невозможно.

Поэтому развитие земельного рынка в регионах должно начинаться с инвентаризации земель и с индивидуального закрепления права собственности на все без исключения земли, чтобы, вступая в рыночные земельные отношения, каждый знал, каков его статус по отношению к земле, которой он пользуется, распоряжается, владеет.

После принятия ЗК РФ и Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" главная проблема для Российской Федерации состоит в том, чтобы земельный рынок стал действительно земельным и действительно рынком.

В Новосибирской области в отношении земель сельскохозяйственной категории действует принятый Закон "Об использовании земель на территории Новосибирской области". Он устанавливает основные положения по использованию земель всех категорий на территории Новосибирской области, определяет полномочия органов государственной власти области и местного самоуправления в сфере использования земель, порядок предоставления, прекращения и ограничения прав на земельные участки, находящихся в собственности области или муниципальных образований.

Закон Новосибирской области от 30 декабря 2003 года № 162-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области" регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области, определяет правила, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки и доли в праве общей собственности на земельные участки, определяет условия предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность в соответствии с федеральным законодательством.

Действие настоящего Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

В плане практического осуществления мероприятий по формированию рынка земли в Новосибирском районе в 2007 году было продано 215 земельных участков общей площадью 114,393 га на общую сумму 5414396 рублей. В 2008 году было продано 365 земельных участков общей площадью 519,9128 га на общую сумму 8580366,74 рублей. Большое число участков было выкуплено собственниками зданий, строений, сооружений, которые находятся на данных землях, для их обслуживания, что увеличивает количество плательщиков земельного налога. В представленной ниже таблице 3.1 приведены сведения о количестве предоставленных земельных участков в муниципальных образованиях, входящих в состав Новосибирского района.

Таблица 3.1 - Количество земельных участков, предоставленных в собственность администрацией Новосибирского района за период с 01.01.2009 г. по 31.12.2009 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование муниципального образования | Количество предоставленных земельных участков |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Барышевский сельсовет | 1747 |
| 2 | Березовский сельсовет | 386 |
| 3 | Боровской сельсовет | 262 |
| 4 | Верх-Тулинский сельсовет | 568 |
| 5 | Каменский сельсовет | 153 |
| 6 | Криводановский сельсовет | 841 |
| 7 | Кубовинский сельсовет | 396 |
| 8 | Кудряшовский сельсовет | 2125 |
| 9 | Краснообский сельсовет | 56 |
| 10 | Мичуринский сельсовет | 215 |
| 11 | Морской сельсовет | 487 |
| 12 | Мочищенский сельсовет | 275 |
| 13 | Новолуговской сельсовет | 76 |
| 14 | Плотниковский сельсовет | 196 |
| 15 | Раздольненский сельсовет | 400 |
| 16 | Станционный сельсовет | 64 |
| 17 | Толмачевский сельсовет | 538 |
| 18 | Ярковский сельсовет | 162 |

Как видно из представленной ниже таблицы 3.2 доходы от пользования земельными ресурсами бюджетов муниципальных образований Новосибирского района поступают неравномерно. Следовательно, затруднено эффективное планирование доходной части бюджета. А ведь земельные ресурсы должны являться основой независимости муниципального образования в части собственного финансирования.

Таблица 3.2 - Доля земельного налога в бюджете муниципальных образований Новосибирского района в тыс. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование муниципального образования | Всего, тыс. руб | Земельный налог, тыс. руб | Доля земельного налога в общем бюджете муниципального образования, % | Земельный налог 2007 года к 2006 году |
|  | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 |   |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Барышевский  | 26301 | 18340 | 1783 | 2092 | 6,8 | 11,4 | 1,17 |
| Березовский | 7779 | 7511 | 406 | 352 | 5,2 | 4,7 | 0,87 |
| Боровской | 8044 | 15411 | 382 | 627 | 4,7 | 4,1 | 1,64 |
| Верх-Тулинский | 27807 | 21495 | 752 | 948 | 2,7 | 4,4 | 1,26 |
| Каменский | 5598 | 9329 | 182 | 207 | 3,3 | 2,2 | 1,14 |
| р.п. Краснообск | 33237 | 41627 | 4849 | 3778 | 14,6 | 9,1 | 0,78 |
| Криводановский  | 14350 | 32640 | 1218 | 1111 | 8,5 | 3,4 | 0,91 |
| Кубовинский | 12344 | 12536 | 535 | 3258 | 4,3 | 26,0 | 6,09 |
| Кудряшовский  | 26699 | 21026 | 935 | 915 | 3,5 | 4,4 | 0,98 |
| Мичуринский | 15442 | 17884 | 213 | 588 | 1,4 | 3,3 | 2,76 |
| Морской  | 10525 | 18406 | 331 | 345 | 3,1 | 1,9 | 1,04 |
| Мочищенский | 6388 | 13910 | 2486 | 3118 | 38,9 | 22,4 | 1,25 |
| Новолуговской | 11204 | 12812 | 248 | 509 | 2,2 | 4,0 | 2,05 |
| Плотниковский | 2690 | 4208 | 213 | 311 | 7,9 | 7,4 | 1,46 |
| Раздольненский | 8736 | 10927 | 342 | 457 | 3,9 | 4,2 | 1,34 |
| Станционный | 31187 | 24914 | 1217 | 1831 | 3,9 | 7,3 | 1,50 |
| Толмачевский | 12613 | 25326 | 536 | 10576 | 4,2 | 41,8 | 19,73 |
| Ярковский | 7592 | 12621 | 319 | 750 | 4,2 | 5,9 | 2,35 |
| **Итого** | **268536** | **320923** | **16947** | **33780** | **6,3** | **10,5** | **1,99** |

В представленной ниже таблице 3.3 приведены сведения о продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения, о количестве заключенных договоров купли-продажи, о площади земельных участков, а также об общей стоимости земельных участков.

Таблица 3.3 - Сведения о продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки | Количество заключенных договоров купли-продажи | Площадь земельных участков, тыс. кв. м | Общая стоимость земельных участков, тыс. руб |
| 2005 | 2007 | 2008 | 2005 | 2007 | 2008 | 2005 | 2007 | 2008 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| для индивидуального жилищного строительства | 0 | 80 | 46 | 0,0 | 113,3 | 424,1 | 0,0 | 387,0 | 415,8 |
| не для жилищного строительства | 49 | 0 | 11 | 82,8 | 0,0 | 3755,5 | 38,5 | 0,0 | 615,2 |
| проданные собственникам зданий, строений, сооружений | 374 | 130 | 308 | 826,6 | 903,9 | 1019,5 | 6513,2 | 1659,5 | 2012,6 |
| иные земельные участки | 0 | 5 | 0 | 0,0 | 126,7 | 0,0 | 0,0 | 3368,0 | 0,0 |
| **Итого** | **423** | **215** | **365** | **909,4** | **1144** | **5199,1** | **6551,7** | **5414,4** | **3043,5** |

Арендные отношения являются одной из самых эффективных форм использования земли в России. В отсутствие развитого земельного рынка арендные отношения становятся главным инструментом перераспределения земли к эффективно хозяйствующим товаропроизводителям и бережного, рационального ее использования.

Сведения об арендной плате и поступлениях от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков в границах Новосибирского района приведены в таблице 3.4 Арендные платежи за земельные участки поступают в равных частях в бюджеты муниципального района и муниципальных образований (сельсоветов). Как видно из таблицы 3.4 в 2008 году фактически перечисленная арендная плата увеличилась на 30%. Таким образом, можно предположить, что арендаторы стали более ответственно относится к своим обязательствам, прописанным в договорах аренды.

Таблица 3.4 - Сведения об арендной плате и поступлениях от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков в границах Новосибирского района

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки | Количество договоров аренды, заключенных в данном году | Арендуемая площадь, кв.м | Фактически перечислено арендной платы за землю в бюджет, руб. |
| 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 |
| занятые объектами недвижимости | 36 | 85 | 1630662 | 106382 | 32940409,7 | 32983848,58 |
| для строительства | 226 | 134 | 257343 | 950232 | 19216589,79 | 33730767,31 |
| для целей, не связанных со строительством, в т.ч. сельскохозяйственного назначения | 25 | 43 | 246416 | 860589 | 9488724,22 | 25116432,96 |
| **Итого** | **287** | **262** | **2134421** | **1917203** | **61645723,71** | **91831048,85** |

Как уже было сказано выше, одной из главных задач формирования земельного рынка является инвентаризация. В процессе инвентаризации происходит выявление субъектов с неоформленными правами на земельные участки, проводится анализ фактического использования земель, площадь земель, их качественное состояние, и причины, которые привели к изменениям состояния. Что касается Новосибирского района, то в нем только в некоторых сельсоветах ведется работа по перерегистрации и инвентаризации бесхозных земельных участков для введения бесхозных земель в хозяйственный оборот. В большинстве же сельсоветов доля участия в инвентаризации земель не значительна, и как следствие наполняемость земельного налога в этих районах небольшая.

Итак, на примере Новосибирского района Новосибирской области можно убедиться в том, что механизм формирования земельного рынка запущен.

## 3.2 Особенности земельных правоотношений в Российском праве

Земельное законодательство не устанавливает особых оснований возникновения прав на землю, отличных от тех, что уже установлены гражданским законодательством.

Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ (право собственности на земельный участок, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут), право аренды и право безвозмездного срочного пользования) возникают на тех же основаниях, предусмотренных гражданским законодательством, что и иные гражданские права. В то же время возникновение (как и прекращение) прав на земельные участки подчинено и общему правилу статьи 129 ГК РФ, в соответствии с которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Действие установленных гражданским и земельным законодательством правил предусматривает следующее соотношение норм этих двух отраслей: права на земельные участки возникают по основаниям и в соответствии с принципами, определенными гражданским законодательством, однако федеральными земельными законами в соответствии с принципами, установленными земельным законодательством, может быть ограничен круг субъектов, которым земельные участки предоставляются на основании того или иного права.

Некоторые особенности возникновения, равно как и реализации прав на земельные участки, могут быть также установлены и лесным, водным законодательством, законодательством о недрах в зависимости от того, к какой из категорий земель принадлежит тот или иной земельный участок.

Однако следует заметить, что нормы, устанавливаемые нормативными актами этих отраслей, не могут вступать в противоречие с общими положениями земельного законодательства.

Кроме того, право может возникнуть только на сформированный в соответствии с законодательством о землеустройстве и земельном кадастре земельный участок у лиц, имеющих в соответствии с федеральным законом право на приобретение на основе избранного правового титула. Право на земельный участок как на недвижимую вещь (гражданским законодательством это установлено на основании статьи 130 ГК РФ) может возникнуть только после государственной регистрации в соответствии со статьями 131, 164 ГК РФ и законом о государственной регистрации.

В системе вещных прав основополагающим является право собственности.

Право собственности - "центральный и важнейший институт в системе вещных прав, нормы которого отражают и одновременно закрепляют существующий в государстве социально-экономический строй и господствующие в нем общественные отношения [37]".

Статья 8 Конституции РФ говорит о том, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Это базовое положение развивается и конкретизируется в статьях 35 - 36 Конституции РФ, закрепляющих правомочия собственника. Согласно статье 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им, право наследования гарантируется.

Опираясь на эти конституционные положения, Гражданский кодекс РФ формулирует систему норм о праве собственности (ст. 209 - 306 ГК РФ), которые дополняются другими федеральными законами и иными правовыми актами. В Гражданском кодексе РФ отчетливо выражены два важных начала права собственности: во-первых, самостоятельность собственника в осуществлении его права и, во-вторых, обязанность собственника не противоречить в своих действиях требованиям законодательства и не нарушать права и охраняемые интересы третьих лиц (ст. 209 ГК РФ).

В статье 209 ГК РФ собственность определяется как предоставление собственнику прав владения, пользования и распоряжения имуществом. Эта триада в общей форме отражает действительное содержание права собственности и реально существующие способы его использования.

Права на земельный участок могут возникнуть также:

1) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности. В этом случае права на земельный участок могут быть признаны судом, если из материалов и доказательств, представленных суду, следует, что это право принадлежало (либо принадлежит) лицу на том или ином основании. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей;

2) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом. Помимо оснований, собственно установленных гражданским законодательством, к таким основаниям относятся, в частности, нормы статьи 20 и 21 ЗК РФ о праве граждан и юридических лиц закрепить земельные участки, используемые ими на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, в собственность или заключить договор аренды;

3) вследствие иных действий граждан и юридических лиц (например, приобретение земельных участков на основании приобретательной давности);

4) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий. В данном случае речь может идти, например, о приобретении права на земельный участок, принадлежавшего умершему, в порядке наследования. В этом случае смерть правообладателя является указанным событием.

Следует отметить, что наследование является одним из наиболее распространенных способов перехода прав собственности граждан на земельные участки. Правовое регулирование земельно-наследственных отношений представляет собой новую и пока еще недостаточно исследованную в российской гражданско-правовой науке сферу, в которой имеется немало проблем, нуждающихся в разрешении.

## Заключение

Развитие гражданского оборота и вызванные этим процессом изменения системы защиты имущественных прав и совершенствования отдельных составляющих этой системы. Безусловно, земля, являясь важнейшим видом недвижимого имущества, требует наиболее тщательной правовой регламентации, фундаментом которой выступают нормы Конституции РФ. В связи с этим, очевидно, что несвоевременность корректировки положений, регламентирующих защиту права собственности на землю, ведет к невозможности реализации субъектами права собственности на землю их прав и интересов, гарантированных Конституцией РФ, что, в свою очередь, приведет к невозможности успешного функционирования механизмов рынка земли.

Земля обладает ценностью, которая отличает ее от любого другого материального объекта, она является местом обитания всех предшествовавших и будущих человеческих поколений, она ограничена в пространстве, является базисом для размещения производительных сил. Такая ценность предполагает концентрацию вокруг нее различного рода интересов субъектов хозяйственной и предпринимательской деятельности.

Конституция Российской Федерации учла современную обстановку и гарантировала каждому свободу собственности. Принятые в ее исполнение федеральные законы и иные нормативные правовые акты также охраняют объекты собственности и детально регламентируют отношения в этой области гражданского права.

Таким образом, вопрос собственности является одним из главных вопросов, определяющих существование и пути развития человеческого общества. Отношения собственности в России с развитием товарно-денежных отношений становятся все более важным элементом рыночной экономики.

Концепция развития Российского законодательства предусматривает последовательную реализацию конституционного принципа верховенства прав и свобод человека и гражданина, а также предполагает создание эффективного механизма их осуществления и защиты. При этом экономической и юридической основой конституционного строя России признаются право собственности и имущественные права. Эти права должны охраняться законом, предусматривающим различные гражданско-правовые, административно-правовые, уголовно-правовые и другие меры защиты. Успешное функционирование системы гарантирования имущественных прав субъектов гражданского оборота является абсолютно необходимым условием для эффективного функционирования рыночной экономики.

В связи с колоссальным развитием всех отраслей жизнедеятельности российского общества в постсоветский период, активнейшее развитие получили такие гражданско-правовые институты как частная собственность и свобода договора, которые повлекли за собой качественные изменения как в правовой системе страны в целом, так и в отдельных отраслях законодательства. Изменились законы и мышление многих граждан, у многих - появилась дорогостоящая собственность, в том числе и земельные участки.

Очевидно, что конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, то есть всего многонационального народа Российской Федерации, предопределяет конституционное требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности. Это требование адресовано государству, его органам, гражданам, всем участникам общественных отношений, является базовым для законодательного регулирования в данной сфере.

Однако в настоящее время на практике при соблюдении устанавливаемых законодателем требований в сфере земельно-правовых отношений, а также непосредственно при реализации своих законных прав на землю или осуществлении их защиты собственники земельных участков сталкиваются с серьезными трудностями. Данная ситуация обусловлена тем, что в настоящее время кроме Земельного кодекса Российской Федерации земельные правоотношения регулируются еще большим количеством законодательных актов федерального уровня, уровня субъектов РФ, местного уровня, разобраться в которых достаточно сложно. Ситуация усугубляется и наличием пробелов и противоречий в действующем земельном законодательстве, ставящих собственников и пользователей земли в тупиковые ситуации.

Таким образом, земельный вопрос продолжает оставаться в нашей стране одним из самых острых. Органы законодательной, исполнительной и судебной власти по-прежнему пытаются в максимально возможной степени сохранить старый порядок землепользования, и его несовместимость с рыночной экономикой не принимается в расчет.

Не смотря на то, что одной из главных целей осуществляемых в последние годы социально-экономических преобразований является изменение земельного строя России, можно видеть непоследовательность в проведении земельной реформы, несовершенство законодательства.

Гражданский кодекс Российской Федерации, например, признает земельный участок недвижимым имуществом, но право собственности и иные вещные права на землю определяются в отдельной главе, вступление в силу которой связывается с принятием Земельного кодекса Российской Федерации. Таким образом, с одной стороны, земельный участок выводится из-под действия общих положений гражданского законодательства о собственности, а с другой - не допускается применение специальных гражданско-правовых норм о земле, если это не соответствует земельному законодательству. С учетом того, что федеральные законы о земле претендуют на установление иного, чем в гражданском законодательстве, порядка решения земельно-имущественных вопросов, применение Гражданского кодекса Российской Федерации в этой части весьма проблематично. Отказ признать земельные участки недвижимостью не формально, а по существу влечет за собой установление вместо налога на недвижимость земельного налога и применение многих других не очень удачных юридических конструкций. Что касается указов Президента Российской Федерации, то они носят скорее программный характер и не способны заменить собой законы.

Такое развитие законодательства о земле вызывает недоумение, поскольку создана конституционная основа для нормального правового регулирования земельных вопросов. Конституция Российской Федерации, с одной стороны, выделяет в российской правовой системе земельное законодательство в качестве самостоятельной отрасли, а с другой - подчеркивает необходимость определения порядка и условий пользования землей в федеральных законах. Нынешнее федеральное земельное законодательство чрезвычайно усложнено и запутано. Имеется множество федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, так или иначе затрагивающих земельные вопросы, но они бессистемны.

Тем временем сложившаяся обстановка настоятельно требует выработки новых подходов к регулированию земельных вопросов покупки и продажи земельных участков. Земельное законодательство должно гармонизировать свободную экономическую деятельность и государственное управление, которые в настоящее время во многом несовместимы друг с другом. Без кардинального изменения взглядов на пути разрешения земельно-правовой проблемы окажется невозможным сформировать взаимосвязанную систему земельного законодательства.

## Список использованных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации, принятая всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ) // Российская газета. - 2009. - 21 января. - № 7.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Российская газета. - 2004. - 30 декабря. - № 290.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. - 1994. - 8 декабря. - № 238 - 239.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. - 2001. - 30 октября. - № 211 - 212.

5. Федеральный закон Российской Федерации "О государственном кадастре недвижимости" от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Российская газета. - 2007. - 1 августа. - № 165.

6. Федеральный закон Российской Федерации "О землеустройстве" от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ // Российская газета. - 2001. - 23 июня. - № 118-119.

7. Федеральный закон Российской Федерации "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Российская газета. - 2002. - 27 июля. - № 137.

8. Федеральный закон Российской Федерации "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ // Российская газета. - 2004. - 30 декабря. - № 290.

9. Федеральный закон Российской Федерации "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ // Российская газета. - 1998. - 23 апреля. - № 79.

10. Федеральный закон Российской Федерации "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ // Российская газета. - 2003. - 17 июня. - № 115.

11. Федеральный закон Российской Федерации "О личном подсобном хозяйстве" от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ // Российская газета. - 2003. - 10 июля. - № 135.

12. Федеральный закон Российской Федерации "Об особо охраняемых природных территориях" от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ // Российская газета. - 1995. - 22 марта. - № 57.

13. Федеральный закон Российской Федерации "Об общих принципах организации местного самоуправления" от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ // Российская газета. - 2003. - 8 октября. - № 202.

14. Федеральный закон Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета. - 1998. - 22 июля. - № 137.

15. Федеральный закон Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Российская газета. - 1997. - 30 июля. - № 145.

16. Указ Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1992. - № 1. - ст.53.

17. Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1993. - № 44. - ст.4191.

18. Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 "О приведении законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1993. - № 52. - ст.5085.

19. Указ Президента Российской Федерации от 7 марта 1996 г. № 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1996. - № 11. - ст.1026.

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 г. № 278 "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 18. - ст.1765.

21. Закон Новосибирской области "Об использовании земель на территории Новосибирской области" от 14.04.2003 г. № 108-ОЗ // Сборник нормативных правовых актов Новосибирского областного Совета депутатов. - 2003. - N 3 (8).

22. Закон Новосибирской области "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области" от 30.12.2003 г. № 162-ОЗ // Сборник нормативных правовых актов Новосибирского областного Совета депутатов. - 2004. - N 2 (13).

Учебная и научная литература:

1. Андреев Ю.Н., Князев Б.Е. Защита прав собственности граждан при выделе на местности земельного участка в счет земельной доли // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2008. - № 2. - С.52 - 57.
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник. - М.: Юрайт-Издат, 2009. - 402 с.
3. Боголюбов С.А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Ю.Г. Жариков. - М.: ТК Велби, Изд-во "Проспект", 2003. - 488 с.
4. Варламов А.А., Лойко П.Ф. Проблемы управления земельными ресурсами Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель - 2005. - № 9. - С.4 - 7.
5. Волков С.Н. Земельные отношения как базовый фактор устойчивого развития сельского хозяйства // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2007. - № 5. - С.3 - 9.
6. Волков С.Н. О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации / С.Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2007. - № 9. - С.4 - 8.
7. Гагарин А.И. Земельные ресурсы: состояние и проблемы // ЭКО. - 2007. - № 10. - С.122 - 129.
8. Голиченков А.К. Земельный кодекс Российской Федерации: постатейный научно-практический комментарий / А.К. Голиченков, Г.А. Волков, О.М. Козырь. - М.: Агентство "Библиотечка "Российской газеты", 2002. - 325 с.
9. Государственный доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2007 году. - М.: Роснедвижимость, 2008. - 260 с.
10. Грудцына Л.Ю. Земля: справочник собственника и арендатора / Л.Ю. Грудицына, М.Н. Козлова. - М.: Юстицинформ, 2007. - 431 с.
11. Гусев Р.К. Сущность и значение правового режима земель в современных условиях // Материалы научно-практической конференции 17-18 апреля 2002 г. "Проблемы применения нового Земельного кодекса России". - М.: ИЗиСП при Правительстве РФ. - 2002. - № 3. - С.14 - 15.
12. Елисейкин П.Ф. Основания спора о праве гражданском // Вопросы теории и практики гражданского процесса. Гражданское судопроизводство и арбитраж: межвузовский научный сборник. - 1986. - № 5. - С.12 - 14.
13. Жариков Ю.Г. Земельное право: Учебник / Ю.Г. Жариков, В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин. - М.: Юрайт-Издат, 2003. - 477 с.
14. Земельный фонд Российской Федерации: Статистический сборник. - М.: Росземкадастр; ФКЦ "Земля", 2002. - 774 с.
15. Коловангин П.М. Собственность на землю в России: История и современность. - СПб.: Знание; ИВЭСЭП, 2003. - 528 с.
16. Крассов О.И. Земельное право: Учебник - М.: Юристъ, 2000. - 624 с.
17. Кресникова Н.И. О механизме оборота земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2008. - № 4. - С.52 - 54.
18. Минина Е.Л. Споры сельскохозяйственных организаций с гражданами - собственниками имущественных паев и земельных долей. Комментарий судебной практики. - М.: Юстицинформ, 2000. - 149 с.
19. Свечникова И.В. Гражданско-правовая защита права собственности на землю: Автореф. дис. …д-ра юрид. наук: 09.00.08. - М., 2006. - 25 с.
20. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред.М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2008. - 665 с.
21. Федорова Ю.Н. Разрешение земельных споров по законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. …д-ра юрид. наук: 12.00.06. - Саратов, 2004. - 203 с.
22. Чубуков Г.В. Земельное право: Учеб. пособ. для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / под ред. Г.В. Чубукова, Н.А. Волковой. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008. - 319 с.
23. Янюк В.М. Обоснование параметров рыночной оценки сельскохозяйственных угодий // Кадастровый вестник - 2006. - № 2. - С.28 - 35.

Материалы судебной практики:

1. Определение Верховного Суда РФ N КАС03-59 от 06.03.2003 г. // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Решения высших судов [Электронный ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi? req=doc; base=ARB; n=3451; div=ARB; mb=LAW; opt=1; ts=DF7537EBB942B6D0FA47592E373A81A9

## Приложения

Приложение А

**Структура собственности на землю в крестьянских (фермерских) хозяйствах**

Рисунок А.1 - Диаграмма использования государственной и частной собственности на землю в крестьянских (фермерских)хозяйствах

Приложение Б

**Структура собственности на землю в личных подсобных хозяйствах**

Рисунок Б.1 - Диаграмма использования государственной, муниципальной и частной собственности на землю в личных подсобных хозяйствах

Приложение В

**Структура собственности на землю, предоставленную для ведения садоводства**

Рисунок В.1 - Диаграмма использования государственной, муниципальной и частной собственности на землю, предоставленную для ведения садоводства

Приложение Г

**Структура собственности на землю, предоставленную для ведения огородничества**

Рисунок Г.1 - Диаграмма использования государственной, муниципальной и частной собственности на землю, предоставленную для ведения огородничества

Приложение Д

**Структура собственности на землю, предоставленную для индивидуального жилищного строительства**

Рисунок Д.1 - Диаграмма использования государственной, муниципальной и частной собственности на землю, предоставленную для индивидуального жилищного строительства

Приложение Е

**Структура собственности на землю, предоставленную под дачное строительство**

Рисунок Е.1 - Диаграмма использования государственной, муниципальной и частной собственности на землю, предоставленную под дачное строительство