**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ, ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1 Понятие и характерные черты возникновения вещных прав на землю

1.2 Основания прекращения вещных прав на земельный участок

1.3 Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений

ГЛАВА 2. КВАЛИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1 Понятие государственной и муниципальной собственности на землю в Российской Федерации

2.2 Общие виды собственности на земельные участки

ГЛАВА 3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

**ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы дипломного исследования.** Земля по праву является важнейшим для человечества объектом материального мира. Не будь земли - не было бы и человечества со всеми его проблемами. Человек изобретет невиданные ранее средства, которые постепенно устаревают, но на их смену придут еще более гениально придуманные средства, которые тоже будут морально устаревать и заменяться новыми изобретениями. Однако землю нельзя придумать или изобрести – она статична и ее морально не состарит никакой промежуток времени. Адекватным ценности земли, как объекту правовых отношений, должно быть и регулирование земельных отношений, поскольку землю нельзя приравнять ни к одному имущественному или природному объекту. Земля в условиях исключительной государственной собственности была полностью изъята из гражданского оборота и любые сделки с ней карались по закону. Принятые в 1990 годах в РСФСР законы, направленные на реформирование земельных отношений, ввели одновременно и право собственности на землю, и право пожизненного наследуемого владения. Сохранился и ранее существовавший титул – право землепользования. Таким образом, Россия оказалась едва ли на первом месте в мире по числу оснований прав на землю. Длившийся в течение нескольких лет процесс обсуждения и принятия Земельного кодекса РФ не привел к надлежащему урегулированию земельных отношений. Проблема участия земли в гражданском обороте приобрела чрезмерную остроту вследствие того, что она напрямую связана с утверждением частной собственности на землю, с пределами распоряжения ею. С одной стороны, представляется очевидным, что переход к полноценному рынку невозможен без вовлечения в гражданский оборот земли как важнейшего объекта недвижимости, а с другой, неадекватная современной обстановке идеологизация и политизация земельных отношений и прежде всего их ядра – частной собственности и земельного оборота, взрывая столь бурные общественные эмоции, препятствуя эффективному урегулированию соответствующих проблем.

**Тема дипломного исследования:** «Вещные права на земельные участки».

**Объектом исследования** в настоящей дипломной работе является объективная реальность, то есть это те нормативные правовые акты Российской Федерации, которые отражают и регулируют вещные права на земельные участки.

## Предметом исследования дипломной работы являются вопросы, составляющие сущность темы дипломной работы: «Вещные права на земельные участки»

**Цель исследования** состоит в том, чтобы на основе полученных в ходе обучения знаний правильно, объективно и всесторонне раскрыть тему дипломного исследования.

Задачи исследования предопределяются целью исследования и состоят в том, чтобы:

- дать понятие и рассмотреть основания возникновения и прекращения, вещных прав на земельный участок;

- изложить квалификацию основных вещных прав на земельный участок;

- охарактеризовать ограниченные вещные права на земельные участки.

При разрешении поставленных задач для достижения цели исследования использовались следующие методы: формально-юридический метод (формальный метод составляет обязательную, необходимую ступень в научном познании, ибо помогает описать, обобщить, классифицировать, систематизировать, передать полученное знание ясным, вполне определенным образом), метод системного анализа (системный метод – это совокупность методологических подходов, принципов изучения и конструктирования многих государственно-правовых явлений как систем. Данный метод исходит из того что: 1) система представляет собой целостный комплекс взаимосвязанных элементов; 2) она образует единство со средой), сравнительного правоведения (сравнительно-правовой метод имеет важное значение в методологии правоведения. Реформирование и совершенствование государственно-политической и правовой практики невозможно без сопоставления сходных объектов познания, существующих одновременно или разделенных известным периодом времени.

**Характеристика источников для написания дипломной работы.** В основу работы положены, во-первых, Конституция Российской Федерации (Основной закон), Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации; во-вторых, опубликованная юридическая практика в официальных изданиях. Теоретической основой данной работы послужили основные положения основ гражданского и земельного законодательства, научные работы о гражданском, земельном законодательстве и праве, современные труды ученых-правоведов России. В частности в процессе данной работы были использованы монографии Е.С. Болтановой, О.В. Низамкиной, Н.А. Сыроедова, Ю.А. Тихомирова, Ю.К. Тольстого, А.П. Сергеева и др., а также были проанализированы Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации, иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере вещных прав на землю. Практическая значимость данной работы состоит в том, что она содержит положения, регулирующие отношения в сфере землевладения и землепользования и позволяет более широко раскрыть такие понятия как частная и совместная собственность, аренда, пользование и т. д., а также определить пробелы в земельном и гражданском законодательстве.

**Структура дипломной работы включает:** титульный лист, содержание, введение, три главы с подразделами к ним, заключение, список использованных источников. Дипломная работа выполнена на 79 листах компьютерного текста.

**ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ, ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

**1.1 Понятие и характерные черты возникновения вещных прав на землю**

Право на земельный участок может быть предоставлено участнику земельных отношений только на основаниях, предусмотренных законом. Владение участком, приобретенным не в соответствии с правилами, установленными законодательством, не дает возможности его владельцу ни доказать, ни защитить свои права на землю с помощью правовых институтов. Прекращение прав на земельные участки также осуществляется на основании закона. Это важно как для прежнего правообладателя, который должен быть уверен, что не только его права, но и обязанности, связанные с использованием участка, прекращены, так и для приобретателя, чье владение и пользование становится в полной мере законным только после того, как прежние аналогичные права на землю прекратились. Земельное законодательство не устанавливает каких-то особых оснований возникновения и прекращения, прав на земельные участки в сравнении с теми, что определены законодательством гражданским. Это связано с тем, что права на землю имеют ту же природу, что и иные гражданские права. Но нормативные акты земельного права обращают пристальное внимание на порядок возникновения и прекращения, прав на земельные участки, на различные случаи возникновения этих прав, а также на возможность приобретения теми или иными субъектами правовых отношений прав на земельные участки различного целевого назначения и другие вопросы этого круга отношений постольку, поскольку этого требует специфика такого сложного объекта правовых отношений, как земля. Правовое регулирование возникновения и прекращения прав на земельные участки составляет содержание правового регулирования оборота земель[[1]](#footnote-1).

Права на земельные участки возникают на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством и федеральными законами земельного и иных отраслей законодательства. Обратим внимание на то, что приобретение прав на земельные участки подчиняется общим положениям ГК РФ. Так, согласно ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора. В то же время эту норму следует применять в контексте ст. 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 в отношении возникновения прав на земельные участки 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. Федеральными же земельными законами может быть органичен оборот земельных участков (ст. 27 ЗК РФ), и это, прежде всего, означает, что право собственности граждан, юридических лиц, местного самоуправления, субъектов РФ на ряд предусмотренных ЗК РФ земель возникнуть не может. Земельным законодательством также могут быть установлены особенности возникновения и прекращения прав на земельные участки[[2]](#footnote-2).

Общие основания возникновения гражданских прав и обязанностей предусмотрены главой 2 «Возникновение гражданских прав и обязанностей, осуществление и защита гражданских прав» ГК РФ. При этом на перечисленных статьями данной главы основаниях возникают как вещные права, так и права (а также обязанности) участников обязательственных правоотношений.

Помимо главы 2 Гражданским кодексом предусматриваются также нормы, устанавливающие особенности приобретения права собственности (глава 14), в том числе основания приобретения этого права (ст. 218 ГК РФ), а также права общей собственности (ст. 244 ГК РФ). Отдельно следует обратить внимание на то, что главой 17 ГК РФ предусмотрены основания приобретения права пожизненного наследуемого владения (ст. 265), права постоянного (бессрочного) пользования (ст. 268), сервитута (ст. 274). Но с принятием Земельного кодекса РФ положения указанных статей в части, противоречащей ЗК РФ, применяться не могут, поскольку Земельный кодекс РФ, как основной закон земельного законодательства, в данном случае содержит нормы, имеющие приоритет в регулировании земельных отношений, поскольку ими определены особенности оборота земель. То же можно сказать и об иных статьях ГК РФ, составляющих содержание и главы 17 и иных глав ГК, если они касаются в нашем случае приобретения прав на земельный участок. В частности, о порядке приватизации или, наоборот, изъятия (выкупа) земельного участка, перехода прав на земельный участок при переходе прав на недвижимое имущество, на нем находящееся (ст. 273, 552 ГК РФ), предоставлении прав на земельные участки для строительства (ст. 263 ГК РФ). Важным для возникновения прав на землю является то, что гражданские права (а к ним относятся и права на приобретение земельных участков) могут быть ограничены только на основании Федерального закона и в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов дру-1их лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства[[3]](#footnote-3).

Некоторые особенности возникновения прекращения прав на земельные участки могут быть также установлены и аграрным, градостроительным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах и др.— 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. Права на земельные участки, как и иные гражданские права, возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с ГК РФ права на земельный участок возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом. Предусматривается ГК РФ и то, что гражданские права возникают и из договоров и иных сделок, не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. По всей вероятности, не следует исключать возможность возникновения права на землю и в этом последнем случае. Но практика исходит из того, что права на земельный участок возникают из сделок, законом предусмотренных. Право на земельный участок может возникнуть из акта государственного органа или органа местного самоуправления, наделенных полномочиями предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Права на земельный участок могут возникнуть также из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности, а также в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом. Помимо оснований, собственно установленных гражданским законодательством, к таким основаниям относятся, в частности, нормы ст. 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.

Гражданское законодательство предусматривает также возможность возникновения на основе иных действий граждан и юридических лиц, к которым можно отнести приобретение земельных участков, на основании приобретательной давности. Право может возникнуть и 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 по закону. В этом случае смерть правообладателя является указанным событием. Важно отметить, что право на земельный участок возникает не из одного, а из совокупности оснований[[4]](#footnote-4). Это связано с тем, что для приобретения права на земельный участок необходимо осуществление не одного, а нескольких взаимосвязанных действий. После заключения договора, принятия судебного решения, решения уполномоченного органа о предоставлении права на земельный участок следует государственная регистрация, как особое действие, без которого права на земельный участок не возникают. На необходимость совокупности оснований для возникновения права на земельный участок указывает и норма ст. 30 ЗК РФ, согласно которой решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных ст. 29 ЗК РФ, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием: государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование; заключения договора купли-продажи, договора аренды земельного участка. Права на земельный участок возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Понятие и содержание государственной регистрации прав на недвижимое имущество содержится в упомянутом федеральном законе «О государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ним».

Право собственности на земельный участок может возникнуть в связи с наступлением всех перечисленных оснований. Но, помимо общих положений о приобретении прав на земельные участки, установленных указанной ст. 8 ГК РФ, законодательством установлены и особые нормы, определяющие основания возникновения отдельных видов прав. Статьей 218 ГК РФ установлены основания для приобретения права собственности как на имущество, имеющее собственника, так и не имеющее. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам — правопреемникам реорганизованного юридического лица. Если имущество собственника не имеет, собственник его неизвестен или отказался от имущества либо утратил на него право собственности по иным основаниям, на такое имущество возможно приобретение права собственности по основаниям, предусмотренным законом. И в качестве такого основания предусмотрен институт приобретательной давности.

Возможность приобретения земельного участка по приобретательной давности имеет давнюю дискуссию.

Согласно ст. 234 ГК РФ содержание приобретательной давности заключается в следующем: лицо — гражданин или юридическое лицо,— не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Основное содержание дискуссии заключалось в том, что ст. 214 ГК РФ была установлена презумпция права государственной собственности на земельные участки и другие природные ресурсы. Согласно этому данные объекты, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Это вызывало сомнение у ряда специалистов в том, что земельные участки, как бесхозяйные, могут быть приобретены на основании приобретательной давности или перейти в муниципальную собственность в порядке, предусмотренном ст. 225 ГК РФ. Были и другие точки зрения, основанные на том, что бесхозяйной признается не только вещь, у которой заведомо «нет собственника», но собственник которой неизвестен. Например, могут быть найдены доказательства того, что земельный участок в свое время был передан в собственность гражданина (например, садовый участок). Но с течением времени становится трудно или невозможно точно документально подтвердить, кому именно земельный участок принадлежит на данный момент времени. Этому может быть целый ряд объективных и субъективных причин. Высказывалось мнение, что такой земельный участок может быть объектом приобретательной давности.

До принятия Земельного кодекса РФ дискуссионным был вопрос о том, можно ли на земельные участки вообще распространить режим бесхозяйных вещей, поскольку ответа на этот вопрос земельное законодательство не содержало. Теперь согласно ст. 53 ЗК РФ при отказе от права собственности на земельный участок этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи. При этом для возникновения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи установлено следующее правило (ст. 225 ГК РФ): бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности. По нашему мнению, приобретение бесхозяйных земельных участков в собственность по приобретательной давности заслуживает распространения в том числе с точки зрения развития принципа многообразия и равенства всех форм собственности на землю. Кроме того, в дальнейшем будет осуществляться разграничение государственной собственности на землю на федеральную и собственность субъектов РФ. Поэтому необходимо более четко решить, в какой государственной собственности (федеральной или субъекта РФ) должны находиться не имеющие собственника земельные участки при реализации ст. 225 ГК РФ.

Земельным кодексом РФ установлены и иные, не известные ст. 218 ГК РФ, основания приобретения права собственности гражданами: это, как уже говорилось выше, безвозмездное оформление права собственности гражданами, использовавшими земельные участки до вступления в силу ЗК РФ — на основании права пожизненного наследуемого владения (ст. 21 ЗК РФ), постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20 ЗК РФ). Кроме того, право собственности может быть оформлено и гражданами Российской Федерации, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы[[5]](#footnote-5). В данном случае речь идет о ненадлежащем оформлении земельных участков, на которых расположены жилые дома. Законодательством установлены также и особые случаи возникновения государственной и муниципальной собственности на земельные участки. Возникновение права собственности в данных случаях также имеет комплекс оснований. Одной из наиболее существенных процедур административного характера, вслед за которыми последует возникновение федеральной, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности на землю, является разграничение государственной собственности на землю на основании Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю». В данном случае в основании лежит нормативный акт, а также решения соответствующих органов о закреплении конкретных земельных участков за конкретными собственниками.

Право государственной или муниципальной собственности может также возникнуть в результате выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд (см. ст. 49 ЗК РФ), а также при изъятии земельного участка при нарушении собственником земельного законодательства, конфискации земельного участка, реквизиции земельного участка. В данном случае в основании возникновения права государственной собственности находятся решения соответствующих органов власти, а также судебные решения о принудительном прекращении права собственности граждан или юридических лиц. Как уже указывалось, право муниципальной или государственной собственности может также возникнуть и на бесхозяйный земельный участок на основании решения суда. Завершающим этапом возникновения права собственности во всех этих случаях будет государственная регистрация права федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности.

Обращаясь к регулированию возникновения права собственности на земельные участки, следует заметить, что согласно ч. 3 ст. 25 ЗК РФ, в Российской Федерации не может возникнуть право собственности на земельные участки, право собственности на которые было прекращено на основании принятого в 1917 г. «Декретах о земле», поскольку национализированные в этот период времени земли не подлежат возврату прежним собственникам и их наследникам[[6]](#footnote-6).

В большинстве случаев основанием приобретения права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок является решение органа государственной власти или местного самоуправления о предоставлении его пользователю. Может быть приобретено это право и на иных предусмотренных гражданским законодательством основаниях. Возможность заключения сделки, предметом которой является непосредственное приобретение права постоянного (бессрочного) пользования, не предусматривается. Однако сделка может служить основанием приобретения этого права тогда, когда заключается договор о переходе права на недвижимость, расположенную на земельном участке, который был использован на основе этого права.

Основания приобретения права постоянного (бессрочного) пользования установлены и ст. 268 ГК РФ, но в соответствии с указанной ст. 20 ЗК РФ, с момента вступления в действие Земельного кодекса, земельные участки не предоставляются гражданам, а также юридическим лицам, кроме государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий. Земельные участки на основании этого права могут быть предоставлены также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Что касается приобретения права пожизненного наследуемого владения, то согласно ст. 21 ЗК РФ земельные участки не предоставляются гражданам на праве пожизненного наследуемого владения с момента вступления в действие Земельного кодекса РФ. В связи с этим ст. 265 ГК РФ «Основания приобретения права пожизненного наследуемого владения земельным участком» не применяется. Однако право пожизненного наследуемого владения может возникнуть в порядке наследования.

В то же время и право пожизненного наследуемого владения, как и право постоянного (бессрочного) пользования, переходит приобретателю недвижимости, расположенной на земельном участке, принадлежавшем прежнему владельцу недвижимости на основе этого права. Статьей 271 ГК РФ также устанавливается, что при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Однако при переходе права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка при упомянутых выше обстоятельствах лицу, не указанному ст. 20 ЗК РФ в качестве допустимых правообладателей, им следует приобрести земельный участок в собственность или заключить договор аренды в соответствии со ст. 20, 36 ЗК РФ, а также ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Основания возникновения права ограниченного пользования земельным участком (сервитута) установлены как земельным, так и гражданским законодательством. При этом среди всех оснований, предусмотренных гражданским законодательством, главным основанием возникновения утвержденного ЗК РФ публичного сервитута является решение соответствующего органа государственной власти или местного самоуправления. Основанием же возникновения сервитута по ГК РФ (в соответствии с ЗК РФ сервитута частного) является соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Если соглашение об установлении и условиях сервитута не достигнуто, спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. В данном случае подчеркнем то обстоятельство, что соглашение заключается по требованию, т. е. по Инициативе, собственника соседнего земельного участка. Возникновение права сервитута по инициативе собственника земельного участка, где он будет установлен, не предусматривается. Право аренды и субаренды земельного участка возникает на основании соответственно договора аренды и субаренды. Также данные права возникают у лиц, приобретающих эти права на основании сделки по распоряжению ими арендаторами и субарендаторами[[7]](#footnote-7).

Основаниями возникновения права безвозмездного срочного пользования являются либо решение соответствующего органа государственной власти или местного самоуправления, предоставляющего земельный участок, либо на основании договора, если земельный участок передается. В пользование гражданином или юридическим лицом — собственником земли.

Особое место в правовом регулировании земельных отношений занимают нормы о переходе прав на земельный участок при переходе прав на недвижимость (строения, сооружения), на нем расположенную. Данные нормы, в принципе, исходят из того, что лицу, обладающему правами на ту или иную недвижимость, для нормальной реализации этих прав следует предоставить правовую возможность по использованию земельного участка, расположенного под этим зданием и предназначенного для его использования. В настоящее время отношения данного круга лиц урегулированы следующим образом. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии правилами об установлении норм предоставления земельных участков. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

- отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение. Особые правила установлены для приобретения земельных участков иностранными гражданами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами, согласно которым эти лица — собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в соответствии с ЗК РФ.

Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется. Новой нормой уточняется размер земельного участка, переходящего к приобретателю недвижимости, а также уточняется, что с приобретением права собственности на недвижимую вещь, собственнику переходит не право пользования земельным участком, как ранее, а то право, на основании которого участок использовался прежним собственником. Гражданским кодексом РФ также урегулирована часть отношений по поводу перехода прав на земельный участок при переходе прав на строение или сооружение на нем.

Так, согласно 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования. Таким образом, ГК устанавливает, что размер участка, переходящего приобретателю недвижимости, может быть определен по соглашению с собственником, как недвижимости, так и земельного участка, т. е., если продавцом здания является собственник земли. При этом ГК РФ устанавливает правила перехода права собственности на земельный участок при продаже недвижимого имущества, т. е. при заключении договора купли-продажи. Так, согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования[[8]](#footnote-8).

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не при-, надлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Статья 553 ГК РФ устанавливает также порядок перехода прав на недвижимость при продаже земельного участка. В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая ' занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи. Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима Для ее использования в соответствии с ее назначением.

Есть несколько объяснений тому, что земельным законодательством определены некоторые особые правила приобретения прав на земельные участки гражданами и юридическими лицами из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Первое заключается в том, что при переходе прав на земельный участок частным лицам естественным образом сокращается площадь земель, находящихся в так называемой публичной собственности. Поэтому процедура перехода требует обеспечения не только прав и интересов лиц, приобретающих земельные участки, но и соблюдения интересов государства, муниципального образования, общества. Для этого вводятся ограничения оборота земельных участков, а также условия, уменьшающие возможность злоупотреблений со стороны должностных лиц, предоставляющих земельные участки.

Второе объяснение связано с тем, что в Российской Федерации не завершена земельная реформа и большой перечень земельных участков переходит из государственной собственности в собственность граждан и юридических лиц в особом порядке. Например, приобретение земельных участков, находящихся у граждан на праве пожизненного наследуемого владения, а также граждан и юридических лиц, не предусмотренных ст. 20 3 К РФ в качестве обладателей права постоянного (бессрочного) пользования. При этом действующим законодательством уделено внимание отдельным вопросам предоставления прав на земельные участки из государственной собственности: для определенных целей — под застройку, а также на основании установленных видов права — собственности и аренды, постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного срочного пользования, а также сервитута. Переход права собственности на земельные участки из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан именуется приватизацией. Распоряжение земельной, как и любой другой, собственностью может происходить по воле собственника и на основании закона. Поскольку государственная и муниципальная собственность — это особый вид собственности, законодательством (в качестве проявления этой воли) могут быть установлены различные, не противоречащие Конституции РФ, правила владения, пользования и распоряжения государственными и муниципальными землями. Так, земельным законодательством определено, кем осуществляется распоряжение землей, а также устанавливается мера (ограничения) действий уполномоченных органов и должностных лиц. Поэтому Земельным кодексом РФ и определено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке и на основаниях, предусмотренных земельным законодательством. Земельным правом в настоящее время установлено правило, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом РФ, земельные участки предоставляются в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Возможно и бесплатное предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам Российской Федерации, но лишь в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Не определяется, когда и в каких случаях уполномоченные органы вправе предоставлять не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте земельные участки из государственной или муниципальной собственности. Вправе эти органы и отказать в предоставлении таких земельных участков, за исключением следующих случаев: не допускается отказ в предоставлении земельных участков из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц земельных участков: для строительства, за исключением случаев изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Также не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

Однако не следует понимать эти положения и так, что любой обратившийся в соответствующие органы может получить земельный участок в собственность. Предоставление участков из публичной собственности подчиняется также и законодательству о планировании использования земель, которое, в частности, должно предполагать, для каких целей будет использоваться тот или иной земельный участок из государственной или муниципальной собственности. Такие случаи предусмотрены в настоящее время для предоставления земельных участков в собственность гражданам, ранее использовавшим их на основе права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. При этом Земельным кодексом РФ установлено, что граждане, обладающие земельными участками в этом случае, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно (т. е. каждый участок — один раз) бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается. Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ.

Кроме того, безусловно бесплатно предоставляется право безвозмездного срочного пользования. Основания бесплатного приобретения земель из государственной или муниципальной собственности могут быть предусмотрены только федеральными законами или законами субъектов РФ. Таким образом, с момента вступления в силу ЗК РФ основания для бесплатного приобретения земель из государственной собственности гражданами или юридическим лицами, предусмотренные Указами Президента РФ, теряют силу. Особое значение для реализации отношений по поводу приобретения земельных участков из государственных земель сельскохозяйственного назначения имеет ст. 8 указанного Федерального закона, согласно которой до введения в действие федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут владеть и пользоваться земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве их аренды; приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается[[9]](#footnote-9).

Особые нормы предусмотрены действующим земельным законодательством в отношении условий приобретения земельных участков из государственной или муниципальной собственности, с расположенной на них недвижимостью, на которую приобретатель земельного участка обладает теми или иными установленными правами. Эти нормы несколько отличаются от общих норм по приобретению прав на земельный участок при приобретении строений и сооружений, на нем расположенных. Смысл исключительного права на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков, которое имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений заключается в их преимущественном праве на приобретение (закрепление) в собственность земельного участка, на котором расположена указанная недвижимость. При этом следует исходить из того, что данное право целесообразно распространять не только на часть земельного участка под недвижимостью и предназначенную для его обслуживания в соответствии с установленными градостроительными и иными нормами, но и на все землевладение в определенных до приватизации границах, например при приватизации земельного участка предприятия или товарищества собственников жилья (кондоминиума). Это подтверждается и условием определения границ земельного участка на основании настоящей статьи, в соответствии с которой границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка. Общими правилами ЗК РФ установлено, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на Земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с законодательством.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ, федеральными законами.

В случае если здание (помещения в нем), находящееся на земельном участке, не подлежащем разделу, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК РФ и федеральными законами.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК РФ, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании. Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения — правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения. В случае если помещения в здании, расположенном на земельном участке, не подлежащем разделу, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения[[10]](#footnote-10). Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений также имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном Земельным кодексом РФ. Порядок и условия приобретения прав на земельный участок, как следует из данной статьи, напрямую зависит как от количества лиц, обладающих правами на расположенную на земельном участке недвижимость, так и от их правового статуса, а также от того, на основании какого права (права собственности, хозяйственного ведения и др.) данные субъекты владеют недвижимостью. Порядок предоставления земельного участка, закрепление его на местности и оформление прав осуществляется на основании настоящей статьи, законодательства о землеустройстве, государственном земельном кадастре и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**1.2 Основания прекращения вещных прав на земельный участок**

Права на земельные участки, предусмотренные законодательством, могут быть прекращены только по тем основаниям и в том порядке, которые предусмотрены законом. Земельный кодекс РФ разделяет основания прекращения прав на земельные участки на те, что прекращаются по инициативе правообладателя, и на те, за которыми следует принудительное прекращение права.

Лица, использующие земельные участки, не могут быть лишены права отказаться от него, а значит, и возможности прекратить свое право на участок, хотя бы потому, что никому не может быть навязано использование вещи помимо его воли. Однако и произвольные действия правообладателя по прекращению использования земельного участка — не лучший вариант для правовых отношений. За прекращением прав на земельный участок наступают существенные правовые последствия — для земельного участка должен быть определен новый правообладатель, а возможно, и новый правовой статус. Существование особого правового порядка прекращения прав на земельные участки придает стабильность всему кругу отношений по поводу оборота земли. Собственно, если мы знаем, что права на земельный участок не могут быть произвольно прекращены, мы не можем и произвольно, без особых на то оснований его занять. То, что именуется принудительным прекращением прав на земельный участок, является, по сути, оформленным нормативно, особым видом компромисса между интересами и правами частного лица и общества в целом. Земельный участок может быть изъят у правообладателя либо для целей общественных или государственных, либо в наказание за использование земли, противоречащее представлениям общества об использовании рациональном и экологически безопасном. При этом государство и местное самоуправление не могут осуществлять изъятие земельных участков по своему усмотрению, без особых оснований и без соблюдения установленных законодательно правил. Это было бы прямым нарушением прав на земельные участки лиц, ими обладающих. Кроме того, принудительное прекращение прав на землю является существенным ограничением прав на земельные участки вообще. А ограничения прав могут быть установлены не иначе как федеральными законами. Перечень оснований принудительного прекращения прав на земельные участки, предусмотренный Земельным кодексом Российской Федерации, является закрытым. Это означает, что иными, в том числе федеральными, законами не могут быть предусмотрены иные основания и порядок прекращения прав, кроме тех, что установлены законодательством.

Регулирование прекращения права собственности на земельный участок занимает особое место в земельном праве. Нормы о прекращении Права собственности на землю основаны на общих положениях о владении, пользовании, распоряжении, гарантиях и защите права собственности. Правовые отношения в данном случае опираются на общие нормы конституционного и гражданского законодательства. Так, ст. 35 Конституции РФ установила, что право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Статьей же 209 ГК РФ определено, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом Интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Земельным кодексом РФ определена правовая специфика прекращения права собственности. Прежде всего она связана с изъятием (выкупом) земельного участка для государственных и общественных нужд.

Право собственности на земельный участок прекращается на следующих основаниях: при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам; при отказе собственника от права собственности на земельный участок; в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Земельный кодекс следует общим основаниям прекращения права собственности, предусмотренным ст. 235 ГК РФ, согласно которой право собственности прекращается при: а) отчуждении собственником своего имущества другим лицам; б) отказе собственника от права собственности; в) гибели или уничтожении имущества; г) при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Отчуждение собственником земельного участка осуществляется на основании сделки, когда собственник земельного участка осуществляет его продажу на основании договора купли-продажи (или продажи) или иных договоров. Отчуждение земельного участка может наступить также в связи с исполнением и иных договоров, объектом которых являются земельные участки, например при обращении взыскания на земельный участок по договору ипотеки, в связи с неисполнением основного обязательства.

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на земельный участок, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом. Таким образом, собственник, отказавшийся от земельного участка, отвечает за его содержание, обязан платить земельный налог до момента перехода права собственности иному лицу Он же, как собственник, несет бремя содержания принадлежащего ему земельного участка (если иное не предусмотрено законом или договором). Поскольку риск случайной гибели или случайного повреждения имущества также несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором, это положение настолько, насколько его можно распространить на земельные участки, также действует и для собственника земельного участка. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, отчуждаются в собственность граждан и юридических лиц по решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации. При этом заключение договоров купли-продажи таких земельных участков осуществляется преимущественно на торгах[[11]](#footnote-11).

Принудительное изъятие земельного участка у собственника не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся: 1) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам; 2) отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу; 3) реквизиция земельного участка; 4) конфискация земельного участка; 5) невозможность выдела в натуре земельного участка участнику долевой собственности при ее разделе на основании ст. 252 ГК РФ; 6) признание на основании решения суда права собственности на земельный участок за собственником недвижимости, согласно п. 2 ст. 272 ГК РФ, когда снос здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами; 7) выкуп земельного участка для государственных и общественных нужд. Выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с: — выполнением международных обязательств Российской Федерации; — размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов; — иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации. Список оснований изъятия (выкупа) земельного участка является открытым, однако в качестве основных случаев названы два. При этом под выполнением международных обязательств следует понимать обязательства, взятые на себя Российской Федерацией подписанием международных договоров (п. б) ч. 1 ст. 49 ЗК РФ). Вторым основным случаем, определено размещение объектов государственного или муниципального значения. То, что объекты должны быть государственного или муниципального значения, означает, что они размещаются не в интересах частных лиц (граждан или юридических лиц), а в интересах публичных, но их строительство может быть произведено силами коммерческих организаций. Под данное основание подпадает и выкуп земельных участков под застройку на землях поселений, в соответствии с планом развития поселения, предусмотренным ч. 2 ст. 49 ЗК РФ; 8) изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства.

Установлен особый случай прекращения права собственности в том случае, если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок. Это положение может распространяться и на прекращение права собственности на земельные участки. В частности, при истребовании участка из чужого незаконного владения и, что может быть частным случаем этого, когда гражданином или юридическим лицом был приобретен земельный участок из земель, изъятых на основании ЗК РФ из оборота. При этом в случаях, когда имущество не отчуждено собственником в установленные данной статьей сроки, земельный участок, с учетом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. Обращение в государственную собственность земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании положений о выкупе земельных участков для государственных или муниципальных нужд с возмещением его стоимости и других убытков в Порядке, установленном Земельным кодексом и ст. 306 Гражданского кодекса РФ. Требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество. Указанное правило соответственно применяется при прекращении права собственности на недвижимое имущество в связи с изъятием горных отводов, участков акватории и других участков, на которых находится имущество.

Согласно общим, установленным правилам в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно ст. 279—282 и 284-286 ГК РФ. Изъятие земельного участка путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. Право собственности на земельный участок, на который обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество. Земельным кодексом РФ, как уже говорилось, признается и такое основание принудительного прекращения права собственности на земельный участок, как реквизиция. Следует заметить, что эта категория первоначально была установлена гражданским законодательством. Реквизиция производится, согласно ГК РФ, в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер. Имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества. Это, собственно, и составляет содержание реквизиции.

Реквизиция — процедура не безвозмездная, собственнику возмещается стоимость имущества. Оценка реквизируемого имущества производится органом, осуществляющим реквизицию, на основании законодательства об оценочной деятельности. Если же собственник не согласен с проведенной оценкой, он может оспорить ее в суде. Гражданский кодекс также определяет, что лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества.

Следует обратить внимание на то, что Земельный кодекс, в целом следуя основаниям проведения реквизиции, определенным ГК РФ, вносит в ее содержание новые элементы, которые действуют только для земельных участков. Так, устанавливается, что земельный участок может быть изъят уполномоченными исполнительными органами государственной власти у его собственника временно в целях "защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз. Есть и еще одно отличие: поскольку реквизиция представлена ЗК РФ как временное изъятие земельного участка, собственнику возмещается не его стоимость, а убытки и выдается документ о реквизиции. Предполагается, что земельный участок будет возвращен собственнику после прекращения оснований реквизиции. И только в случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка, устанавливаемая в соответствии со ст. 66 ЗК РФ, или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок. При этом устанавливается, что оценка, в соответствии с которой собственнику земельного участка компенсируются стоимость реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением его прав, может быть оспорена собственником земельного участка в судебном порядке. В то же время у собственника реквизируемого земельного участка остается право при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, требовать возврата ему реквизированного земельного участка в судебном порядке.

Такие существенные отличия реквизиции по Земельному кодексу и реквизиции по Гражданскому кодексу дают основание сделать вывод о том, что Земельный кодекс урегулировал в этом случае одноименный, но иной круг отношений. Во-первых, при реквизиции земельного участка речь идет скорее не о прекращении права собственности (что можно безоговорочно сказать о реквизиции по ГК), а об особом виде временного изъятия участка. Право собственности может быть прекращено только при невозможности возврата участка. Это подтверждается и тем, что только в этом случае выплачивается стоимость земельного имущества, т. е. производится его выкуп. Во-вторых, реквизиция предусматривается Земельным кодексом не только для изъятия земельных участков у собственников, но и у пользователей, в том числе арендаторов и у лиц, обладающих правом пожизненного наследуемого владения. Гражданский же кодекс предусматривает реквизицию только имущества, находящегося в собственности. Может возникнуть вопрос о том, возможна ли реквизиция земельного участка в порядке, определенном ГК РФ? На наш взгляд, нет. Такой порядок не предусмотрен Земельным кодексом РФ, который является основным актом, регулирующим особенности перехода права собственности на землю от одного лица к другому, т. е. оборота земельных участков. Право собственности на земельный участок может быть прекращено и на основании его выкупа для государственных и муниципальных нужд. Однако основания и порядок прекращения права собственности (как и то, что при выкупе для государственных и муниципальных нужд право собственности действительно прекращается), отличают этот институт от реквизиции земельных участков. Земельным законодательством установлена в какой-то степени смежная с реквизицией земельного участка процедура временного занятия земельного участка, которое происходит по тем же основаниям, что и реквизиция, но не требует изъятия земли. В принципе это должно означать, что собственник участка вправе (по возможности) им владеть и пользоваться, что естественным образом влияет и на размер возмещаемых убытков. Действия по временному занятию участка влекут за собой, как это утверждено ЗК РФ, временное ограничение прав на земельный участок.

Земельным кодексом не определено, имеет ли собственник право на отчуждение права собственности при реквизиции участка или его временном занятии. Нормативного запрета о заключении сделок подобного рода нет, поэтому мы считаем, что собственник вправе передать право собственности другому лицу вместе со всеми установленными обременениями участка. В порядке конфискации земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления. Характер преступлений, за которые может наступить конфискация, установлен Уголовным кодексом РФ. Конфискация имущества устанавливается за тяжкие и особо тяжкие преступления, совершенные из корыстных побуждений, и может быть назначена судом только в случаях, предусмотренных соответствующими статьями Особенной части УК РФ. Общие основания и порядок конфискации имущества установлены Гражданским кодексом РФ, согласно которому имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения в случаях, предусмотренных законом. В данном случае Земельным кодексом (в качестве закона, о котором упоминает Гражданский кодекс РФ) предусматривается, что конфискация — безвозмездное изъятие участка — возможно только за совершение преступлений. В административном порядке, как это допускает ГК РФ, конфискация земельных участков не предусматривается.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется только путем выкупа. Обязательность выкупа (оплаты изымаемого земельного участка) следует из ст. 35 Конституции РФ, определяющей права собственника имущества. Часть 3 данной статьи гласит, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Кроме того, Земельным кодексом установлены и дополнительные ограничения изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков. Так, изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для Несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых, содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки.

Выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд урегулирован и Гражданским кодексом РФ. Так, согласно ст. 279 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

При этом в соответствии с той же статьей решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Государственные органы, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядок подготовки и принятия этих решений определяются федеральным земельным законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты. Выкуп для государственных или муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника. На основании ст. 280 ГК РФ собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка (ст. 281 ГК РФ). Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену. Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в п. 3 ст. 279 Гражданского кодекса. Условиями изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд предусматривается, что принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством. Так, Гражданским кодексом установлено, что в зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ[[12]](#footnote-12).

Изъятие у собственников земельных участков ввиду их использования с нарушением законодательства, в том числе при неиспользовании его по целевому назначению, осуществляется только на основе гражданского законодательства. Согласно ст. 284 ГК земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Земельный участок может быть также изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

В правовом регулировании прекращения прав на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками, есть некоторые общие черты. В частности, можно выделить добровольное и принудительное прекращение прав. Некоторые основания являются общими, например изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд, изъятие ввиду нарушения законодательства. Однако есть и различия, в том числе существенные. Так, например основания принудительного прекращения прав в этом случае предусмотрены непосредственно Земельным кодексом РФ. Изменения или дополнения в установленный перечень не могут быть внесены иными нормативными актами, в том числе федеральными законами.

В соответствии с земельным законодательством право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом РФ. В случае отказа от права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения от правообладателя не требуется указывать основания такого отказа. В то же время отказ от права на земельный участок в самом общем случае может последовать при отсутствии надобности дальнейшего его использования. Так, например, при ликвидации юридического лица или смене места жительства гражданина. Одним из существенных условий, выставляемых пользователю или владельцу земельного участка как земельным, так и гражданским законодательством, является то, что сам факт отказа от участка не является автоматическим прекращением права. Правообладатели обязаны содержать участок, выплачивать установленные платежи за землю, выполнять иные действия, связанные с реализацией права, до тех пор, пока земельный участок не перейдет во владение собственнику — Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Факт прекращения права констатируется действиями по государственной регистрации соответствующих изменений. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при: 1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными Земельным кодексом РФ; 2) использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; 3) неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде; нарушение установленного соответствующими нормами Земельного кодекса режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению; систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв; систематическая неуплата земельного налога; 4) неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование; 5) изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 55 Земельного кодекса РФ; 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 51 Земельного кодекса РФ. Решение о принудительном прекращении прав на земельные участки в предусмотренных случаях принимается судом в соответствии со ст. 54 ЗК РФ.

Земельным кодексом установлены различные основания для прекращения частного и публичного сервитута. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута. Статья 276 ГК РФ устанавливает, что по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Кроме того, согласно той же статье в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута. Акт об отмене публичного сервитута должен принимать тот орган государственной власти или местного самоуправления, на основании решения которого данный сервитут был установлен.

Собственно прекращение аренды земельного участка означает прекращение договора аренды земельного участка, и согласно Земельному кодексу РФ, наступает оно по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Согласно ст. 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества — за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Согласно ст. 617 ГК РФ переход права на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора. Мы уже назвали несколько случаев, когда арендатор имеет право досрочно расторгнуть договор. Статья 620 ГК предусматривает еще один, когда в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, земельный участок окажется в состоянии, непригодном для использования. Кроме того, ст. 611 предоставляет арендатору право расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, если арендодатель не передал вместе с земельным участком необходимые для его использования документы и принадлежности и без них арендатор не может эксплуатировать земельный участок в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать. Неисполнение арендодателем обязанности по предупреждению арендатора о правах третьих лиц на земельный участок также дает право арендатору требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК РФ). При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть земельный участок во владение арендодателя в том состоянии, в каком он его получил, с учетом «нормального износа», или в состоянии, обусловленном договором (ст. 622 ГК РФ). Если же арендатор не прекратил пользоваться участком в срок, установленный договором, и без согласия арендодателя, хотя последний на таком прекращении настаивает, или прекратил использование несвоевременно, арендодатель вправе Требовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда внесенная плата не покрывает понесенных арендодателем убытков, он вправе претендовать на их возмещения.

Арендодатель на основании ст. 619 ГК РФ вправе расторгнуть договор досрочно, если арендатор: - пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями; - существенно ухудшает качество земель; - более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату.

Арендодатель имеет право потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения последним сроков внесения, если иное не предусмотрено договором аренды. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд. Договором аренды могут быть установлены также условия расторжения договора по инициативе арендодателя в соответствии с ч. 2 ст. 450 ГК, т.е. при существенном нарушении договора другой стороной. Что же счи-1ается существенным нарушением договора? Это нарушение, влекущее для другой стороны ущерб, в результате которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Значит, арендодатель может настаивать на включение в договор условий, при которых он вправе расторгнуть договор аренды досрочно, если он предвидит и хочет предотвратить возможные существенные нарушения арендатором условий договора. Перечень этих условий зависит от содержания конкретного договора. В то же время закон требует, чтобы арендодатель, прежде чем он досрочно расторгнет договор, направил арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК РФ).

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; 2) существенно ухудшает имущество; 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора[[13]](#footnote-13).

В соответствии со ст. 620 ГК РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда: 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; 3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки; 4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования. Собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние. В случаях, когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами (жилые дома, памятники истории и культуры и т. п.) либо не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведенной под него земли, суд с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и при предъявлении соответствующих требований сторонами может:

- признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости. Правила настоящей статьи не применяются при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 283 ГК), а также прекращении прав на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования (ст. 286 ГК). Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ, согласно которой изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ЗК РФ, другими законами или договором.

При этом та же статья устанавливает, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Помимо установленных Гражданским кодексом, Земельным кодексом РФ вводятся дополнительные основания прекращения договора аренды земельного участка.

Так, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае: 1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными ЗК РФ; 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; 3) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде; 4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование; 5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными ст. 55 ЗК РФ; 6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными ст. 51 ЗК РФ. Прекращение аренды земельного участка по перечисленным основаниям, указанным в Земельном кодексе РФ, не допускается в период полевых сельскохозяйственных работ, а также в иных установленных федеральными законами случаях.

Земельным кодексом РФ установлены следующие основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования: это истечение срока, на который земельный участок был предоставлен, а также по двум основаниям, предусмотренным и для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, а именно: - использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными ЗК РФ; - использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

Инициатива прекращения права безвозмездного срочного пользования, в случае досрочного прекращения использования земельного участка может исходить от лица, предоставившего участок. Пользование может быть прекращено также и по соглашению сторон. В случае, если право безвозмездного срочного пользования возникло на основании решения органа государственной власти или местного самоуправления, прекращение использования земельного участка на основании этого права наступает по истечении срока, установленного в данном акте. Что же касается использования земельного участка на основе права безвозмездного срочного пользования в силу договора между гражданами или юридическими лицами, то по истечении срока, указанного в договоре, по соглашению сторон либо прекращаются отношения по использованию, либо возобновляются на новый срок. При этом, если пользователь по истечении срока использования участка продолжает его использовать, а лицо, предоставившее участок, не потребовало прекращения такого использования, договор продолжает свое действие. В то же время любая из сторон может потребовать прекращения договора.

Особо оговорено земельным законодательством то, что работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ. Определены отдельно основания прекращения права безвозмездного срочного пользования, если на основании этого права предоставлен служебный земельный надел'. Так, право на служебный надел прекращается силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен. Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование. В то же время право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности.

Право на служебный надел может быть сохранено не только за работником, но и за членами его семьи в следующих случаях: 1) если работник призван на действительную срочную военную службу или альтернативную службу - на весь срок прохождения службы; 2) если работник поступил на учебу - на весь срок обучения в образовательном учреждении; 3) если работник погиб в связи с исполнением служебных обязанностей. Кроме того, право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия. Следует заметить, что служебный земельный надел предоставляется преимущественно для сельскохозяйственных работ, поэтому право пользования служебным наделом может быть прекращено после снятия урожая.

Пользователи (за исключением арендаторов, для которых прекращение права аренды регулируется законом и договором), а также владельцы земельных участков вправе отказаться от предоставленного им права. Ранее законодательством были недостаточно урегулированы процедуры отказа от земельного участка, в связи с чем возникали разнообразные коллизии, связанные с выяснением того, что означает, например, длительное неиспользование участка и можно ли его приравнять к отказу от права на него. Не было единообразия и ясности в том, каким образом должен быть оформлен отказ. Принятым Земельным кодексом РФ ряд этих вопросов решен.

Теперь установлено, что отказ лица от осуществления принадлежащего ему права на земельный участок оформляется подачей заявления об отказе в органы, осуществляющие распоряжение земельными участками, либо при прекращении права на земельный надел — работодателю, предоставившему участок. Кроме того, ЗК РФ установил, что подача заявления не влечет за собой прекращение соответствующего права. Право это прекращается с принятием решения субъектом, предоставившим участок (собственником, лицом, осуществляющим действия от имени собственника), или иным лицом, наделенным полномочиями по прекращению этого права. Так, при отказе лица от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком распоряжение данным земельным участком осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 ЗК РФ.

Как и право собственности, права пользователей и владельцев земельных участков могут быть прекращены в принудительном порядке. При этом устанавливается, что принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа. Одновременно с наложением административного взыскания уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля лицу, виновному в нарушении земельного законодательства, выносится предупреждение о допущенных земельных правонарушениях с последующим уведомлением органа, предусмотренного ст. 29 Земельного кодекса РФ и предоставившего земельный участок. Такое предупреждение должно содержать: указание на допущенное земельное правонарушение; срок, в течение которого земельное правонарушение должно быть устранено; указание на возможное принудительное прекращение права на земельный участок в случае неустранения земельного правонарушения; разъяснение прав лица, виновного в нарушении земельного законодательства, в случае возбуждения процедуры принудительного прекращения прав на земельный участок; иные необходимые условия. Форма предупреждения должна быть установлена Правительством Российской Федерации. В случае неустранения указанных в предупреждении земельных правонарушений в установленный срок исполнительный орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы о прекращении права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные указанной выше статьей ЗК РФ, направляет в суд заявление о прекращении права на земельный участок. По истечении десятидневного срока с момента принятия решения суда о прекращении права на земельный участок исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок с приложением акта в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Законодательством подчеркивается, что прекращение права на земельный участок не освобождает лиц, виновных в нарушении земельного законодательства, от предусмотренного ст. 76 ЗК РФ возмещения причиненного вреда.

Решение об изъятии земельного участка ввиду ненадлежащего использования земельного участка может быть обжаловано в судебном порядке. Обратим внимание на то, что порядок прекращения прав на земельные участки при ненадлежащем их использовании определен и гражданским законодательством.

**1.3 Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений**

Одной из важнейших проблем для понимания природы права собственности и других вещных прав граждан на земельный участок является их определение, прежде всего как гражданских, цивильных. Остро дискуссионным в связи с этим является вопрос о размежевании и взаимодействии гражданского законодательства с земельным, природоохранным и другим специальным законодательством. Значение этого состоит в том, что выбор соответствующих норм при правоприменении имеет немаловажное практическое значение для упорядочения общественных отношений, определения вещных и иных прав на земельные участки, границ их осуществления, решения экологических и иных насущных проблем. Все вместе это будет служить безопасному, долгому и наиболее полному осуществлению права собственности и других вещных прав на земельные участки.

Следует вспомнить то, что мы относимся к континентальной правовой системе, которая подразделяется на две подсистемы: частную и публичную, причем основы разграничения лежат в методе и области правового воздействия на общественные отношения. Каждая из отраслей в пределах своей области правового воздействия имеет приоритет над другой в методах и принципах воздействия на объект правового регулирования. Назначение земельного, природоохранного, специального законодательства - ограничить свободу усмотрения субъектов прав на землю в общественных интересах. Так, цель земельного права состоит в организации рационального землепользования в соответствии с природным назначением, что составляет специфику предмета отрасли. Она и выносится как бы за скобки права пользования как института гражданского права, получает предметную и методологическую самостоятельность. Поскольку организация землепользования как природной основы жизнедеятельности народа - задача всего общества, то ее решение не может быть поставлено в зависимость от доброй воли отдельных участников. Поэтому предмет земельного права использует уже не метод юридического равенства сторон, а властно-императивный, с преобладанием запретов и предписаний, присущих для публичных отраслей.

Важным является видеть отличие между понятиями "отрасль права" и "отрасль законодательства". Как известно, институт права собственности является институтом гражданского права. В связи с этим отношения по поводу владения, пользования, распоряжения и регистрации прав граждан на землю возникают в сфере, основанной на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности субъектов права, следовательно, регулируются и охраняются специфическими методами гражданского права. Отношения, возникающие по поводу привлечения граждан к административной ответственности за нарушения в области землепользования, входят в предмет земельного и других публичных отраслей права. Причем правила, которые нарушены, устанавливаются нормами земельного или другого публичного права, регулирующего отношения по использованию земель. Поэтому логично вывести запрет на привлечение к ответственности, в частности, по нормам земельного законодательства, за нарушения в области землепользования, урегулированного нормами гражданского права, хотя и содержащиеся в актах земельного законодательства.

Нормы гражданского права могут содержаться в актах земельного законодательства, и наоборот. Такой прием юридической техники широко распространен в действующем законодательстве. Так, нормы гражданского права получили развитие и конкретизацию в ЗК РФ и посвящены институтам владения, пользования, распоряжения и регистрации прав, применительно к особенностям такого объекта прав, как земельный участок. Такие нормативные положения, содержащиеся в ЗК РФ, развивают положения гл. 17 ГК РФ. Поэтому мы не вправе не использовать нормы земельного законодательства, посвященные объектам гражданских прав. Нормы актов гражданского законодательства применяются с учетом того, что они носят бланкетный характер, отсылают к нормам гражданского права, содержащимся в актах земельного законодательства. Нормы земельного и других публичных отраслей законодательства представляют собой изъятия, ограничения, приспособления и дополнения к общим правилам, регулирующим осуществление права собственности и других вещных прав на землю. В этом смысле следует понимать п. 3 ст. 3 ЗК РФ, согласно которому имущественные отношения по владению, пользованию, распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ним регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным и другими указанными в статье отраслями законодательства[[14]](#footnote-14).

Итак, земельное законодательство носит комплексный характер, содержит как свои специфические нормы, так и нормы гражданского права, регулирующие и охраняющие отношения, складывающиеся в области землепользования своим особым методом, с соответствующими бланкетными изъятиями, ограничениями, приспособлениями, которым в актах земельного законодательства придается специальный характер. Такой вывод не противоречит положениям п. 1 ст. 3 ЗК РФ о регулировании земельным законодательством отношений по использованию и охране земель как основы жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а также, например, правилам ст. 260 ГК РФ, допускающей ограничения осуществления права собственности на землю на основании закона. Так, в частности, гражданским законом ограничивается пользование земельным участком пределами его назначения.

**ГЛАВА 2. КВАЛИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

**2.1 Понятие государственной и муниципальной собственности на землю в Российской Федерации**

Достаточно длительное время земля, недра, воды, леса и иные природные ресурсы рассматривались как объекты исключительной государственной собственности. Такое положение определяло и неотчуждаемость природных ресурсов: их безусловное изъятие из гражданского оборота. Коренные преобразования в политической, социальной, экономической сферах трансформировали и правоотношения собственности на землю. С 1990г. наметился отход законодателя от монополии государства на землю. Действующее законодательство устанавливает, что государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Таким образом, установлена своего рода презумпция принадлежности земельных участков государству, если они не закреплены за указанными субъектами. Государственная собственность делится на два вида: собственность Российской Федерации в целом (федеральная) и собственность ее субъектов (региональная). Традиционно в земельно-правовой литературе обращалось внимание на такую особенность субъекта государственной собственности: Российская Федерация (ее субъекты) является не только субъектом права собственности на землю, но и носителем права территориального верховенства как элемента принадлежащего ей суверенитета. В отличие от права собственности право территориального верховенства как пространственный предел политической власти распространяется на соответствующие территории в границах Российской Федерации (ее субъектов) независимо от того, в чьей собственности находится конкретный земельный участок на этой территории. Например, Российская Федерация реализует право территориального верховенства при установлении основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений; ограничений прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков, а также ограничения оборотоспособности земельных участков; при изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков. Одновременно как собственник федеральных земель Российская Федерация наделена такими же правомочиями, что и другие собственники. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности или собственности субъектов Федерации, осуществляются соответственно Российской Федерацией и ее субъектами. От имени этих субъектов правомочия собственника осуществляют государственные органы в соответствии с их компетенцией.

В федеральной собственности и собственности субъектов Федерации находятся соответственно земельные участки: которые признаны федеральной собственностью или собственностью субъектов Федерации федеральными законами; которые приобретены Российской Федерацией и ее субъектами по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством; право собственности Российской Федерации и ее субъектов на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю.

Кроме того, в собственности субъектов федерации могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки: занятые недвижимым имуществом, находящимся в их собственности; предоставленные региональным органам государственной власти, государственным унитарным предприятиям и учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации; отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися и собственности этих субъектов, землям фонда перераспределения земель; занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации. На сегодняшний день действует ряд федеральных законов, нормы которых определяют принадлежность земель Российской Федерации и ее субъектам (или устанавливают принципы разграничения государственной собственности).

Порядок и основания разграничения государственной собственности на землю определены в ФЗ от 17.07.2001 г. №101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю». При этом названный закон применяется в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге с учетом особенностей, установленных другими федеральными законами. Законодательством установлен общий порядок разграничения федеральных земель, земель субъектов Федерации и муниципальных земель, который включает несколько стадий. Во-первых, Министерство имущественных отношений РФ совместно с другими федеральными органами исполнительной власти подготавливает перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований возникает право собственности. В эти перечни включаются земельные участки в соответствии с основаниями, указанными в ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю». Подготовка и согласование с региональными органами государственной власти, органами местного самоуправления проводятся в порядке, установленном Правительством РФ. Во-вторых, подготовленные и согласованные перечни земельных участков, на которые соответственно возникает право собственности у Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, утверждаются Правительством РФ. В-третьих, сведения о земельных участках, включенных в перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований возникает право собственности, вносятся в документы государственного земельного кадастра в соответствии с законодательством РФ. В-четвертых, право собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований регистрируется в соответствии с федеральным законодательством.

Согласно ст. 3 ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» основанием для внесения в перечень земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право Собственности, является включение этих участков в состав: земель лесного фонда, земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в федеральной собственности, земель обороны и безопасности; земель сельскохозяйственного назначения; земель поселений; земель специального назначения; земель особо охраняемых территорий и объектов; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти Российской Федерации, его территориальному органу, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти Российской Федерации; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности Российской Федерации; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр федерального значения; земель запаса, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности Российской Федерации.

Основанием внесения в перечень земельных участков, право собственности на которые возникает у субъектов Российской Федерации, является включение этих участков в состав: земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации; земель сельскохозяйственного назначения; земель поселений; земель специального назначения; земель особо охраняемых территорий и объектов; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов Российской Федерации; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти субъекта Российской Федерации, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти субъектов Российской Федерации; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр регионального значения; фонда перераспределения земель; земель запаса в границах муниципальных образований, если на этих землях располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов Российской Федерации, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации, а также земель запаса за границами муниципальных образований, за исключением отнесенных к федеральной собственности. Включение в перечень земельных участков, право собственности на которые возникает у городов федерального значения — Москвы и Санкт-Петербурга, — производится,, кроме того (в целях сохранения единства городского хозяйства), на основе отнесения участка к землям особо охраняемых природных территорий местного значения, землям водного фонда, занятым обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности.

Муниципальная собственность на землю является самостоятельной формой собственности. Становление муниципальной собственности идет очень сложно, но, возможно, реализация положений ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» будет способствовать этому процессу. Еще до принятия указанного федерального закона были осуществлены попытки формирования муниципальной собственности на землю в Новосибирской, Омской, Саратовской областях и других субъектах РФ. Субъектами муниципальной собственности на землю являются: города, районы, поселки, сельские населенные пункты, волости, округа, уезды, префектуры. В соответствии с п. 2 ст. 11 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления. По-видимому, это положение ограничивает правило, содержащееся в ст..125 ГК РФ, согласно которому в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов Российской федерации и муниципальных образований, от их имени (по их специальному поручению) могут выступать государственные органы, а также юридические лица и граждане. В основном в муниципальной собственности находятся земли в границах соответствующего муниципального образования, но не исключается и нахождение земельных участков за их чертой. Например, в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности. В состав муниципальных могут входить земли жилой, производственной, общественной застройки, земли общего пользования и др.

Согласно ст. 19 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъекта Российской Федерации; право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством[[15]](#footnote-15).

Как уже отмечалось, установлен единый порядок разграничения государственной собственности на землю для выделения федеральных Земель, земель субъектов Федерации и муниципальных образований (раздел «Государственная собственность на землю»).

Внесение в перечень земельных участков, право собственности, на которые возникает у муниципальных образований, производится на основании включения этих земельных участков в состав: земель особо охраняемых природных территорий местного значения, земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности; земель сельскохозяйственного назначения; земель поселений; земель специального назначения; земель особо охраняемых территорий и их объектов; земель водного фонда, если на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или частной собственности, за исключением недвижимого имущества, земельные участки под которыми подлежат отнесению к федеральной собственности или собственности субъектов; эти находящиеся в государственной собственности земельные участки предоставлены гражданину, коммерческой организации, органу местного самоуправления, а также муниципальному унитарному предприятию, муниципальному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами местного самоуправления, за исключением земельных участков, отнесенных к федеральной собственности или собственности субъектов Федерации; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр местного значения; земель запаса в границах муниципальных образований, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в государственной собственности. Право муниципальной собственности на земельные участки в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге возникает при передаче земельных участков из собственности этих городов в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов Российской Федерации.

**2.2 Общие виды собственности на земельные участки**

К 1999 г. только 6% земель в городах и поселках городского типа (из 7,5 млн. га) было передано в собственность граждан и юридических лиц. Учитывая общую тенденцию земельного законодательства можно прогнозировать значительное увеличение этой собственности. Субъектами права частной собственности на земельные участки являются граждане и юридические лица. Право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю закреплено в ч. 1 ст. 36 Конституции РФ в гл. 2 «Права и свободы человека и гражданина». Как известно, положения этой главы Конституции РФ не могут быть пересмотрены Федеральным собранием; для их пересмотра необходим созыв Конституционного собрания. Таким образом, установлена дополнительная гарантия обеспечения стабильности права частной собственности. Чтобы быть собственниками земельных участков, граждане и юридические лица должны обладать право- и дееспособностью. В целом правоспособность и дееспособность граждан и юридических лиц определяются нормами гражданского законодательства, но иногда применяются и земельно-правовые нормы. Например, право на создание крестьянского (фермерского) хозяйства и на получение земельного участка для этих целей имеют дееспособные граждане России, достигшие 18-летнего возраста; имеющие опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию либо прошедшие специальную подготовку, В Российской Федерации с 1993 г. существовала неопределенность в правовом положении иностранцев и лиц без гражданства: в законодательстве не был четко решен вопрос о том, могут ли они приобретать и иметь земельные участки на праве собственности. Современное законодательство достаточно подробно регулирует этот вопрос. Согласно п. 2 ст. 5 ЗК РФ права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с ЗК РФ и федеральными законами. Анализ действующего законодательства позволяет выделить несколько ограничений: • получить земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства могут исключительно граждане России; членом садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения может быть только российский гражданин; иностранные граждане и лица без гражданства становятся членами такого объединения, только если земельные участки предоставляются им на праве аренды и срочного пользования иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о государственной границе РФ, и на иных особо установленных территориях РФ в соответствии с федеральными законами. До установления Президентом РФ перечня приграничных территорий предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам не допускается; иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на частных земельных участках, по общему правилу имеют, как и граждане России, преимущественное право покупки или аренды земельного участка, но Президент РФ может устанавливать перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это право не распространяется; до введения в действие федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве их аренды. Объектом права частной собственности является индивидуально-определенный земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Путем межевания земель определяются границы земельного участка в натуре (на местности) и составляется план (чертеж границ) земельного участка. Если земельный участок не был огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику. Объектом частной собственности может быть только оборотоспособный земельный участок. Участки, которые отнесены к землям, изъятым из оборота, вообще не могут предоставляться в частную собственность и быть предметом сделок, а участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, предоставляются в частную собственность только в случаях, установленных федеральными законами. Перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков содержится в ст. 27 ЗК РФ.

Существует два вида частной собственности на земельные участки: индивидуальная (собственность граждан и собственность юридических лиц); общая (общая совместная и общая долевая). Содержание частной собственности на земельные участки включает три правомочия: владение; пользование; распоряжение. Правомочия владения и пользования неразрывно связаны между собой. На частного собственника возложена обязанность использовать земельный участок. Поэтому физическое или юридическое лицо, владея земельным участком, обязано и пользоваться им. Неиспользование земельного участка в течение определенного в законе срока является основанием для привлечения лица к ответственности за нарушение земельного законодательства и может служить основанием изъятия такого участка.

Общая собственность на земельные участки — это собственность двух или нескольких лиц. Земельный участок может принадлежать лицам на праве общей собственности с определением доли каждого из собственников (общая долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на земельные участки является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование общей совместной собственности на этот участок. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц неделимого земельного участка. Общая собственность на делимый участок возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. Так, в соответствии с нормами ЗК РФ общая долевая собственность домовладельцев возникает на земельный участок, на котором находится сооружение, входящее в состав кондоминиума, жилые здания и иные строения в порядке и на условиях, предусмотренных ФЗ «О товариществах собственников жилья». Размер долей участников общей долевой собственности считается равным, если иное не предусмотрено законом или соглашением всех ее участников[[16]](#footnote-16).

Как уже отмечалось, общая совместная собственность возникает в случаях, определенных законом. Согласно действующему законодательству установлена совместная собственность: в отношении земель крестьянского (фермерского) хозяйства; в отношении общего имущества супругов (в том числе земельных участков), если иной правовой режим не установлен брачным договором; в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих товариществах на имущество общего пользования, приобретенное таким товариществом за счет целевых взносов; согласно п. 4 ст. 14 ФЗ «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» после государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, если такому объединению земельный участок передается за плату, то первоначально участок предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельного участка в собственность каждого члена объединения. Наличие двух и более собственников на один участок предопределяет закрепление в законодательстве особых правил по реализации правомочий общей собственности. Порядок осуществления правомочий долевыми и совместными сособственниками устанавливается нормами гражданского законодательства.

**ГЛАВА 3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Право пожизненного наследуемого владения возникло в законодательстве СССР. Правовое содержание этой конструкции не вписывалось в прежние правовые формулировки и находилось как бы между правом собственности и правом бессрочного пользования, не отождествляясь ни с тем, ни с другим. Согласно ст. 265 ГК РФ, введенной в действие с 28 апреля 2001 г., основания и порядок приобретения гражданами права пожизненного наследуемого владения земельным участком должны быть предусмотрены земельным законодательством. Таким образом, законодатель при разработке и принятии ГК РФ (а это 1994 год) не исключал возможности существования рассматриваемого вида землевладения, в том числе его возникновения в соответствии с новым земельным законодательством. Согласно же п. 1 ст. 21 ЗК РФ предоставление земельного участка гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса не допускается. Но, если право пожизненного наследуемого владения земельным участком было приобретено гражданином до введения Кодекса в действие, оно сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения устанавливается в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Субъектом этого права может быть только гражданин, которому участок предоставляется для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и других целей. Основаниями возникновения права пожизненного наследуемого владения являются: 1) принятие гражданином наследства, когда в наследственную массу входит и земельный участок, принадлежавший наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения; 2) договор купли-продажи недвижимости или иное основание перехода права собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке, принадлежащем на праве пожизненного наследуемого владения бывшему собственнику недвижимости. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения, создавать иное недвижимое имущество, приобретая на него право собственности. Помимо правомочий владения и пользования землевладельцу принадлежит и право распоряжения в пределах, установленных законом. Определить на основании действующих норм объем правомочия распоряжения землевладельца затруднительно. Дело в том, что согласно ЗК РФ распоряжение земельным участком, находящемся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству, тогда как ГК РФ помимо передачи по наследству закрепляет (ст. 267) право землевладельца передавать участок другим лицам в аренду или безвременное срочное пользование. Современное земельное законодательство предоставляет даже арендатору право передавать участок в субаренду без согласия собственника; почему же правомочие распоряжения Пожизненного наследуемого владения оказалось настолько ограничено, не совсем понятно. Безусловно, землевладелец вправе передать принадлежащий ему земельный участок по наследству, а также отказаться от принадлежащего ему права. Продажа, залог земельного участка и совершение других сделок его владельцем, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются.

Так же как и собственники земельного участка, владельцы участком обязаны платить земельный налог. В тех случаях, когда земельный участок был предоставлен в пожизненное наследуемое владение для обслуживания здания, строения, сооружения, но в результате пожара, стихийных бедствий, ветхости эти объекты недвижимости были разрушены, право на земельный участок сохраняется за владельцем при условии начала их восстановления (в установленном порядке) в течение трех лет. Компетентные органы вправе этот срок продлить.

В чем интерес и преимущества для владельца в приобретении земли на праве пожизненного наследуемого владения, сказать сложно. Законодательство ответа на этот вопрос не дает. Но во многие регионах местные органы исполнительной власти на основе этого права более охотно, чем на основании права собственности, предоставляют земли гражданам, поскольку земли остаются в муниципальной собственности. Сейчас законодательство закрепило возможность перехода от формы пожизненного наследуемого владения к праву собственности или аренде по желанию тех, кто получил землю на основании этого права. Право пожизненного наследуемого владения прекращается либо со смертью владельца, либо с отказом владельца от земельного участка, и тогда земельный участок переходит в распоряжение местной администрации. В принципе для владельцев существует возможность обмена земельными участками — при посредничестве местной администрации. Тогда у владельца прекращается право на один земельный участок и возникает право на другой.

Законодательством в качестве одного из видов вещного права на земельный участок называется право постоянного (бессрочного) пользования. Чаще всего, сравнивая право пользования с другими правами на землю, ищут сходства с правом аренды. Однако обнаружить разницу не так трудно. И дело не столько в том, что право пользования носит безвозмездный характер, т. е. пользователь в отличие от арендатора использует землю собственника бесплатно. Основное отличие этого права от права аренды заключается в том, что по гражданскому праву арендные отношения имеют обязательственный характер, и это отражается на их правовом регулировании, а право постоянного пользования является одним из видов вещных прав, как право собственности и право пожизненного наследуемого владения.

Основной категорией лиц, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, являются юридические лица. В ряде специальных нормативных актов было прямо предусмотрено, что земельные участки за отдельными видами юридических лиц должны закрепляться на праве постоянного (бессрочного) пользования. Право постоянного (бессрочного) пользования может возникнуть только в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. ЗК РФ вернулся к существовавшему в ЗК РСФСР положению о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования исключительно юридическим лицам, но ограничил их круг государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, а также органами государственной власти и местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование вообще не предоставляются. При этом право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. В целом же можно отметить, что законодатель стремится установить в отношении прав на земельные участки нормы, существующие во многих зарубежных странах, законодательство которых определяет два основных вида прав на землю: право собственности и аренду. Указанная тенденция проявляется и в том, что граждане, имеющие земельные участки в постоянном (бессрочном) пользовании, также как и землевладельцы, наделены правом приобретения их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается[[17]](#footnote-17).

Основаниями приобретения рассматриваемого права являются:

1. Административный правовой акт - решение уполномоченного государственного или муниципального органа о предоставлении земельного участка указанным в законе лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования.

2. Правопреемство при реорганизации юридического лица.

3. Переход к гражданину права собственности на здания, сооружения, находящиеся на чужом земельном участке, если прежний собственник указанных объектов недвижимости является гражданином и использовал передаваемый участок на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке здания, сооружения и другого недвижимого имущества. Здание, сооружение, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью. Если нормы ГК РФ закрепляли право лица, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, ограниченно распоряжаться участком (передавать его с согласия собственника участка в аренду или безвозмездное срочное пользование), то ЗК РФ определил, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не могут распоряжаться этими земельными участками. Более того, в п. 6 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ подчеркнуто, что не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное, в том числе право аренды земельных участков, в установленном федеральными законами порядке. Землепользователь может добровольно отказаться от принадлежащего ему права. Право постоянного (бессрочного) пользования может быть принудительно прекращено по основаниям, предусмотренным в ст. 45 ЗК РФ.

Сервитут — право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут является одним из видов ограничений (обременении), под которыми понимаются установленные законом или уполномоченными органами условия, запрещения, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника, землевладельца, землепользователя принадлежащих им прав по владению, пользованию и распоряжению участком.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком представляет своего рода «право безысходности, невозможности не затрагивать интересы соседних землепользователей». В любом случае осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Субъектами сервитута следует считать собственников имущества, обремененного сервитутом, с одной стороны, и лиц, осуществляющих право сервитута, — с другой. По существующему законодательству это должны быть граждане или юридические лица — собственники, либо владельцы, либо пользователи земельного участка или иной недвижимости. Можно сказать, что, как и вещный сервитут римского права, сервитут российского права устанавливается в пользу определенного земельного участка или иной недвижимости. В зависимости от оснований возникновения и целей установления сервитуты делятся на публичные и частные. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, ее субъектов, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, без изъятия земельных участков. Например, публичные сервитуты могут устанавливаться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с градостроительной документацией и правилами застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами. Публичный сервитут вводится с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для: прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведения дренажных работ на земельном участке; забора воды и водопоя; прогона скота через земельный участок; других целей.

Отличие публичного сервитута от частного заключается: а) в основаниях возникновения; б) в том, что публичный сервитут вызывается интересами не отдельного лица, а государства, муниципального образования или местного населения, т.е. пользу от него получает неопределенное число лиц.

В тех случаях, когда установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь землевладелец вправе требовать изъятия у него, в том числе и путем выкупа, данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного участка с возмещением убытков. По общему правилу, публичный сервитут имеет безвозмездный характер. Собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установившего сервитут, соразмерную плату, если установление публичного сервитута существенно затрудняет использование земельного участка. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются публичным сервитутом, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Частный сервитут устанавливается соглашением сторон или по судебному решению. Частный сервитут распространяется на соседний земельный участок (имеющий общую границу), а в отдельных случаях — и на другой участок (например, чтобы пройти к колодцу, требуется пересечь несколько земельных участков). Он может устанавливаться для обеспечении прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопровода, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд собственника недвижимости (земельного участка или другой недвижимости), которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Соглашение о сервитуте заключается между собственником земельного участка и лицом, требующим его установления. К числу последних могут относиться собственники недвижимого имущества, пожизненные наследующие владельцы или постоянные пользователи. Договор об установлении сервитута может быть самостоятельным (например, договор об установлении права прохода через участок) или входить в иной договор (например, в договор об аренде административного здания включается условие о размере, границах земельного участка, предоставляемого для прохода к дому). По общему правилу частный сервитут имеет возмездный характер; установление бесплатного частного сервитута может быть предусмотрено только федеральным законом, поэтому собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых он установлен. Поскольку сервитут неотделим от недвижимости, он сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу и не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен[[18]](#footnote-18).

Аренда является наиболее распространенным правом на земельные участки, расположенные в черте городских и сельских поселений. С учетом того что законодатель отказывается от предоставления государственных и муниципальных земель в пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование (за исключением незначительного количества случаев, предусмотренных ЗК РФ), арендные отношения, как, впрочем, и правоотношения частной собственности на земельные участки, получают все большее развитие. Эти отношения возникают на основе договора аренды. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Согласно ст. 22 ЗК РФ в качестве арендодателей могут выступать собственники земельных участков, а также законные представители лиц, не достигших совершеннолетия, при получении последними земельных участков в порядке наследования (в аренду такой участок может быть сдан на срок до достижения наследником совершеннолетия). На стороне арендаторов могут быть любые физические и юридические лица, включая иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц (за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ). В ряде случаев установлены дополнительные требования к арендаторам. Возможно заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Такой договор может быть заключен: а) если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим — на праве хозяйственного ведения или всем — на праве хозяйственного ведения (при этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в него иных правообладателей помещений в этом здании); б) если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности. Для приобретения прав на земельный участок обладатели прав на недвижимое имущество (граждане или юридические лица) сообща обращаются в орган местного самоуправления или орган государственной власти в соответствии с его компетенцией.

Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

По договору безвозмездного пользования земельным участком одна сторона обязуется передать или передает его в безвозмездное временное пользование другой стороне, а последняя обязуется вернуть этот участок в том состоянии, в котором получила или в состоянии, обусловленном договором. Основное отличие этого договора от аренды заключается в его безвозмездном характере. Но следует оговориться, что безвозмездный пользователь муниципальных или государственных земель не освобождается от уплаты налога на недвижимость, а до его введения — земельного налога (если он не отнесён к льготной категории), поскольку одним из принципов земельного права и законодательства является платность использования земель.

В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться участки: а) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с его компетенцией) — государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления; б) гражданам в виде служебного надела; в) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора.

Срок этого договора ограничен одним годом только в отношении земельных участков, предоставляемых государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям; пользование служебным наделом ограничено сроком существования трудового договора. Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. Категории работников таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и ее субъектов. Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений по заявлениям работников на основе решения соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков. По общему правилу право безвозмездного срочного пользования на служебный надел прекращается с прекращением работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен. Прекращение права оформляется решением организации, предоставившей такой надел. Работник, прекративший соответствующие трудовые отношения, имеет право использовать этот надел в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ. ЗК РСФСР 1991 г. содержал более четкую формулировку; «В случае, когда на служебном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования уволенного работника служебным наделом прекращается после снятия урожая».

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Проведя исследование на тему «Вещные права на земельные участки», сделаем выводы.

**Земельный участок как объект земельных отношений** – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. По нормам действующего конституционного, гражданского и земельного законодательства ее правовой режим описан неоднозначно. Земля олицетворяет и природный экономический ресурс, и экологическую среду. Эта особенность предопределяет два естественных права на землю: право каждого человека на природопользование в местах своего проживания и хозяйственной деятельности и право на благоприятную окружающую среду, которое закреплено в ст. 42 Конституции РФ.

Земельный участок, пожалуй, самый «проблемный» объект вещных прав. Его индивидуализация и порядок детального описания и определения наиболее сложны и регламентируются на уровне закона. Специфика заключается и в том, что земельные участки не обладают признаком дискретности в полном его смысле. В природные объекты не вложен человеческий труд, а потому и цена их определяется главным образом экономическими и политическими соображениями, спросом и предложением на них. Так, начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы при проведении торгов в форме аукциона определяется на основании отчета независимого оценщика и варьируется в зависимости от градостроительной ценности земельного участка, ситуации на рынке и уровня затрат на развитие инженерной инфраструктуры. Формально нормы ст. 9 и 36 Конституции РФ и ст. 129 и 130 ГК РФ признают возможность нахождения земли в собственности, земельный участок обладает всеми гражданско-правовыми признаками вещи. С другой стороны, земля в естественном состоянии не обладает свойствами объекта вещного права собственности, как в узком смысле слова, так и в широкой его интерпретации как полной власти над имуществом. Все правомочия субъекта права на землю специфичны и условны. ГК РФ допускает только ограниченное право распоряжения – с отсылкой на ст. 129 ГК РФ. Положение **п.** 3 ст. 209 ГК РФ определяет, что земля может находиться в обороте в той мере, в какой это допускается земельным законодательством. Ограничивается право распоряжения землей и запретом произвольного изменения категории земель ее правообладателем, что предопределяет ограничение вариантов ее использования.

В отношении ограниченных вещных прав отсутствует ясность в формулировках в плане распространения на них положений об ограничении оборотоспособности земли. Пункт 2 ст. 27 ЗК РФ устанавливает, что земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. К таковым относятся исключительно земли, занятые находящимися в федеральной собственности объектами, главным образом стратегического, военного и административного значения. При этом именно предприятиям ВПК и организациям управления стратегически важными объектами изъятые из оборота земли и предоставляются. В то же время вряд ли возможно обременение таких земель сервитутом либо предоставление их в пользование частным лицам, не говоря уже об ипотеке, в отношении которой законом однозначно установлен запрет (п.1 ст.336 ГК РФ).

Ограниченные в обороте земли определены в законе исчерпывающим образом.

По содержанию дееспособность субъектов ограниченных вещных прав на землю есть совокупность соответствующих прав и обязательств, налагаемых на них в силу специфики объекта прав – земли, поэтому то или иное ограниченное вещное право на землю нельзя назвать просто правом в полном смысле этого понятия. Будучи по отношению к третьим лицам абсолютными правами, ограниченные вещные права на землю всегда относительны в отношениях правообладателя с государством или муниципалитетом. Реализация ограниченных вещных прав на землю обусловлена не только пределами осуществления гражданских прав, но и обязанностями совершать определенные действия и принимать требуемые в силу закона меры в процессе землепользования. Парадокс заключается в том, что активная обязанность субъекта вещного права зависит не от соглашения, а от закона. С точки зрения сторонников существования правоотношения между лицом и вещью обязательства налагаются законом в отношении земельного участка. Однако поскольку вещное правоотношение всегда носит межсубъектный характер решение вопроса сведется к обязанности исполнять закон, установленный властным органом – представителем государства или муниципального образования. Специфика ограниченного вещного права определяется и в соотношении с правом собственности – обладающим наибольшей полнотой вещным правом. Содержание права собственности охватывает все допустимые имущественные правомочия в отношении объекта прав. Ограниченное вещное право допускает одновременное с правом собственности хозяина существование чужого права на ту же вещь, как бы «сжимая» его право, поскольку собственник в этом случае лишается возможностей свободной реализации всех своих правомочий в отношении собственного имущества. При прекращении ограниченных вещных прав право собственности «восстанавливается» в первоначальном объеме без каких-либо дополнительных условий. Возникшее одним из первых еще в древнем римском праве такое ограниченное вещное право, как эмфитевзис (наследственная аренда земли), по своему содержанию, объему правомочий, вытекающим из него искам было наиболее близким праву собственности. На примере эмфитевзиса можно выявить как сходства, так и различия права собственности и ограниченного вещного права.

С учетом приведенных положений, ограниченное вещное право на землю рассматривается как устанавливаемое и определяемое на уровне закона и подлежащее государственной регистрации, не ограниченное конкретным сроком действия субъективированное право на чужой индивидуально-определенный земельный участок, открыто и самостоятельно используемое субъектом для удовлетворения своих интересов, носящее абсолютный характер, обременяющее право собственности и производное от него, но в то же время привязанное не к личности собственника, а к земельному участку.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (с изм. и поп. от 30 декабря 2008 г. №6-ФКЗ, №7-ФКЗ)//Собрание законодательства РФ, 26 января 2009 г. №4, ст.445
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации Часть 1 от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. oт 9 февраля 2009 г. ФЗ № 7) Собрание законодательства РФ. -1994, №32, ст. 3301.
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации Часть 2 от 26 января 1996 № 14-ФЗ (с изм. от 30 декабря 2008 г. ФЗ № 308) Собрание актов законодательства РФ. - 1996. №5, ст. 410.
4. Гражданский Кодекс Российской. Федерации Часть 3 oт 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (с изм. oт 30 нюня 2008г. ФЗ № 105)//Собрание актов законодательства РФ, -2001, №49, ст. 4552.
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации Часть 4 от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ (с изм. oт 8 ноября 2008 г. ФЗ №201) // Собрание законодательства РФ. 2006. №52 (1ч.). ст. 5496.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ. Издательство: Омега-Л Год выпуска: 2008. – 96с.

**Специальная литература**

1. Брагинский М. И Комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: Фонд «Правовая культура», 1997.
2. Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для студентов вузов. / С.А. Боголюбов. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2006. – 358с.
3. Воробьева Л.В. Земельное право: Учебно-методическое пособие. / Л.В. Воробьева. – Тамбов: Издательство Тамбовского государственного технического университета, 2006. – 96с.
4. Гражданское право России. Общ. часть: Курс лекций /О.Садиков/ М.: Юристъ, 2001, 776с.
5. Гражданское право России ч.1.: Учеб. /З. Цыбуленко/ М.: Юристъ, 2001, 464с.
6. Гражданское право. Часть первая: Учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. - М.: Юристъ, 2002. - 472с.
7. Гражданское право. Учебник. Часть 1. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А. П. Сергеева. - М., ПРОСПЕКТ, 1998. - 632с.
8. Гражданское право в 2 т., Т 1, полутом 1: Учеб./Е.Суханов/ - 2 изд., М.: БЕК, 2002, 816с.
9. Гражданское право. Часть 1. Учебник / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.: Издательство ТЕИС,1996. - 300с.
10. Гражданское право ч. 1 в вопросах и ответах: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2001, 128с.
11. Гражданское право ч. 1 Учебник /Ю. Толстой/ М.: Проспект, 2000, 720с.
12. Земельное право в Российской Федерации. Практическое пособие. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В., (2008 г.), 109с.
13. Земельное право. Учебник. Велби; Проспект. М., 2008. – 720с.
14. Земельное право России. Автор: Чубуков Георгий. Издательство: Юриспруденция и право. 2003. – 117с.
15. Земельное право Российской Федерации. Учебник. Автор - И.А. Иконицкая. Издательство – Юристъ. Год издания – 2002.
16. Земля и право. Сборник нормативных актов. Под ред. В.Х. Улюкаева. –М.: “Былина”. 2000.
17. Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков. – МММ.: Госкомзем. 2000.
18. Земельное право. Учебник для ВУЗов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор д.ю.н., проф. С.А.Боголбов. –М.: НОРМА-ИНФРА. 1999.
19. Земельное право: Конспект лекций / Составитель И.А. Павловский. – М.: Московский Институт Экономики, менеджмента и права, 2006. - 70с.
20. Иоффе О. С. Советское гражданское право. Т.1 Л., 1958., Новицкий И. Б. Сделки. Исковая давность. М., 1954.
21. Калпина А.Г. Гражданское право. Часть вторая [текст]: Учебник / Калпина А.Г., А.И. Масляева. - М.: Юристъ, 2003 – 498с.
22. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения «Молодежное научное общество». 1999. - 374с.
23. Колбасин Д.А. Гражданское право Республики Беларусь. Особенная часть. Мн.: Общественное объединение «Молодежное научное общество». – 2000.
24. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. В 2 книгах. Кн. 2. / Отв. ред. В.Ф. Чигир. – Мн.: Амалфея, 1999. – 624с.
25. Комментарий к Земельному законодательству Российской Федерации / О.И. Кравцов. – М.: Издательство Юрист, 2006. – 215с.
26. Комментарий к Земельному кодексу РФ. / Под общей редакцией М.В. Бархатова. – М.: Издательство Юрайт, 2005. – 256с.
27. Краснова И.О. Земельное право: Учебник для вузов. / И.О. Краснова. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2007. – 210с.
28. Мейер Д. И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 1997. – 408с.
29. Основы земельного права Российской Федерации: Нарозников Н. К., Решетников В. Учебник. Издательство: Книжный мир, 2004г. 328с.
30. Пособие по совершению сделок с земельными участками. Практическое руководство для собственников земельных участков и формы договоров. Государственный земельный комитет РФ. Центр реализации проекта ЛАРИС. Центр земельной реформы. – М.:1999.
31. Садиков О.П. Гражданское право России. Особенная часть [текст]: Курс лекций / О.П. Садиков. - М.: Юристъ, 2004 – 567с.
32. Сергеев А.П. Гражданское право. Часть 2 [текст]: Учебник / Сергеев А.П. - М.: ПРОСПЕКТ, 1998 – 126с.
33. Советское гражданское право: Учебник / В 2 т / Под ред. О. А. Красавчикова. - М., 1985. - Т. 1.
34. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480с.
35. Судебная практика по земельным спорам. В 3 частях. Часть 2. Крашенинников П.В. Издательство: Контракт. Год выпуска: 2002 – 208с.
36. Суханов Е. Гражданское право [текст]: Учебник / Суханов Е. - М.: БЕК, 2002 – 219с.
37. Толстой Ю.К. Гражданское право. Часть 2 [текст]: Учебник / Толстой Ю.К..- М.: ТЕИС, 1996 – 210с.
38. **Чигир В.Ф.** Гражданское право [текст]: Учебник. / В.Ф. Чигир. – Мн.: Амалфея, 2000 – 1008с.
39. Цыбуленко З. Гражданское право России. Часть 2 [текст]: Учебник / З. Цыбуленко. - М.: Юристъ, 2005 – 647с.
40. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). - М.: Спарк, 1995.
41. Хвостов В.М. Система римского права. - М., 1996.
42. Универсальный юридический справочник под общей редакцией В.А. Шадацкого. // М.: АО «Инициатива». – 1992.
43. Улюкаева В.Х. Земельное право: Учебное пособие. / В.Х. Улюкаева. – М.: Издательство Былина, 2006. – 300с.
44. Яковлев В.Ф. Гражданское право [текст]: Учебник / В.Ф. Яковлев**.** - М.: **РАГС,** **2003 – 503с.**

1. Земельное право в Российской Федерации. Практическое пособие. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В., (2008г.), 109с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для студентов вузов. / С.А. Боголюбов. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2006. – 358с. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс РФ. ст. 1 (ч. 3). [↑](#footnote-ref-3)
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / отв. редактор Садиков О. Н. М.: юринформцентр., 1995 с. 27. [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон «о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». ст. 3. [↑](#footnote-ref-5)
6. Краснова И.О. Земельное право: Учебник для вузов. / И.О. Краснова. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2007. – 210с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Комментарий к Земельному законодательству Российской Федерации / О.И. Кравцов. – М.: Издательство Юрист, 2006. – 215с. [↑](#footnote-ref-7)
8. Земельное право. Учебник. Велби; Проспект. М., 2008. – 720с. [↑](#footnote-ref-8)
9. Цыбуленко З. Гражданское право России. Часть 2 [текст]: Учебник / З. Цыбуленко. - М.: Юристъ, 2005 – 647с. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право в 2 т., Т 1, полутом 1: Учеб./Е.Суханов/ - 2 изд., М.: БЕК, 2002, 816с. [↑](#footnote-ref-10)
11. Земельное право: Конспект лекций / Составитель И.А. Павловский. – М.: Московский Институт Экономики, менеджмента и права, 2006. - 70с. [↑](#footnote-ref-11)
12. Комментарий к Земельному законодательству Российской Федерации / О.И. Кравцов. – М.: Издательство Юрист, 2006. – 215с. [↑](#footnote-ref-12)
13. Садиков О.П. Гражданское право России. Особенная часть [текст]: Курс лекций / О.П. Садиков. - М.: Юристъ, 2004 – 567с. [↑](#footnote-ref-13)
14. Улюкаева В.Х. Земельное право: Учебное пособие. / В.Х. Улюкаева. – М.: Издательство Былина, 2006. – 300с. [↑](#footnote-ref-14)
15. Воробьева Л.В. Земельное право: Учебно-методическое пособие. / Л.В. Воробьева. – Тамбов: Издательство Тамбовского государственного технического университета, 2006. – 96с. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право. Часть 1. Учебник / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.: Издательство ТЕИС,1996. - 300с. [↑](#footnote-ref-16)
17. Суханов Е. Гражданское право [текст]: Учебник / Суханов Е. - М.: БЕК, 2002 – 219с. [↑](#footnote-ref-17)
18. Толстой Ю.К. Гражданское право. Часть 2 [текст]: Учебник / Толстой Ю.К..- М.: ТЕИС, 1996 – 210с. [↑](#footnote-ref-18)