СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1 Оборот земельных участков: история и понятие

1.2 Гражданско-правовой режим земельных участков

ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

2.1 Возникновение прав на земельные участки

2.2 Осуществление прав на земельные участки

2.3 Прекращение прав на земельные участки

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Земля является категорией многогранной и многоаспектной, предметом исследования естественных и гуманитарных наук, объектом природы и природным ресурсом. Статья 9 Конституции РФ установила, что земля и другие природные ресурсы является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, тем самым, констатируя основополагающую роль данного объекта в социальных, экономических, политических и правовых отношениях.

С принятием в 2001 г. Земельного кодекса РФ (далее - Земельный кодекс, ЗК РФ) возникли противоречия с нормами Гражданского кодекса РФ (далее - Гражданский кодекс, ГК РФ), также земля длительный промежуток времени была исключена из системы объектов гражданских правоотношений, а проблемы, связанные с земельной собственностью, землевладением, землепользованием рассматривались преимущественно представителями науки земельного права, то возникла необходимость комплексного рассмотрения земли, а именно земельного участка, как объекта гражданских прав, в частности вещных прав (права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения и права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельный участок - недвижимость особого рода вследствие своего естественного происхождения и нахождения в естественной экологической системе, что обуславливает необходимость учитывать данные факторы при правовом регулировании отношении по поводу этого объекта, в частности искать гармоничное сочетание частноправовых и публично-правовых элементов.

В настоящее время ученых все больше интересуют проблемы, связанные с рассмотрением земельных участков как объектов обязательственных прав, тех или иных сделок (купли-продажи, аренды, ипотеки и других), изучение оборота земельных участков, рынка земли, то есть отношений динамики, настоящая работа посвящена комплексному рассмотрению статических отношения (вещных прав на земельные участки).

В условиях существования в некоторых субъектах РФ двух форм собственности на землю - неразграниченной государственной и частной, возникает необходимость правовой регламентации процедуры разграничения публичной собственности, выявление противоречий и пробелов в законодательстве, регулирующем эти отношения и нахождение путей его совершенствования. Появление в России частной собственности на земельные участки указывает на важность создания оптимальной модели предоставления и использования земли на этом праве, сочетающей частные и публичные интересы, при осуществлении правомочий частных собственников, установление ограничений их прав и обременении в использовании земельных участков.

В Земельном кодексе РФ прослеживается тенденция - сокращение видов ограниченных вещных прав и субъектного состава этих отношений, что вызывает необходимость анализа предпосылок, оснований возникновения, развития и существования данных прав, произвести развернутую характеристику правоотношений постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитута, раскрыть специфику правового положения землепользователей, землевладельцев и обладателей сервитутов.

Таким образом, указанные факты позволяют сделать вывод об актуальности темы исследования.

Степень разработанности темы. Говоря о степени разработанности темы, надо отметить, что в последние годы в свете проводимой земельной реформы в Российской Федерации ученые стали чаще обращаться к проблемам, связанным с имущественными правами по поводу земельных участков. Теоретическую основу работы составили труды таких ученых-юристов, как Алексеева С.С, Белых В.С, Беляева К.П., Бублика В.А., Виниченко СИ., Гонгало Б.М., Дозорцева В.А., Жернакова Д.В., Иоффе О.С, Копылова А.В., Лапача В.А., Покровского И.А., Садикова О.Н., Сергеева А.П., Скловского К.И., Суханова Е.А., Толстого Ю.К., Хохлова С.А., Чубарова В.В., Шершеневича Г.Ф., Щенниковой Л.В., Якушева В.С. и др.

В работе также использованы теоретические положения, содержащиеся в работах представителей наук земельного и экологического права: Боголюбова С.А., Воронина Б.А., Голиченкова А.К., Дубовик О.Л., Ерофеева Б.В., Жарикова Ю.Г., Иконицкой И.А., Козырь О.М., Кроссова О.И., Круглова В.В., Попова М.В., Сыродоева Н.А., Улюкаева В.Х., Хаустова Д.В., Черноморца А.Е., Чубукова Г. В. и др.

Основная цель работы - всестороннее рассмотрение, характеристика и анализ отношений, возникающих по поводу земельного участка как объекта гражданских прав, также отношений, в которых земельный участок является объектом вещных прав.

Поставленная цель реализована посредством решения следующих задач:

- изучение и анализ российского права, регулирующего общественные отношения по поводу земли как объекта природы, природного ресурса, земельного участка и части земельного участка;

- сравнительное исследование института собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

- выявление противоречий и пробелов правового регулирования отношений по поводу земельного участка как объекта гражданских прав;

- определение понятия и признаков земельного участка и части земельного участка как объекта гражданских прав и земли (объект природы и природный ресурс) как объекта земельных отношений;

- выработка рекомендаций и предложений по совершенствованию гражданского и земельного законодательства в сфере вещных прав на землю;

Объектом исследования являются отношения, возникающие по поводу земельного участка как объекта вещных прав. Предмет исследования - проблемы, связанные с теорией и практикой правового регулирования отношений по поводу земельных участков.

Методологическая основа исследования. В процессе проведенного исследования применялись общенаучные (наблюдение, аналогия, анализ и синтез, индукция и дедукция, абстрагирование и т. д.), так и некоторые частнонаучные методы познания (исторический, сравнительно-правовой, технико-юридический, метод анализа и обобщения законодательства и практики его применения).

Структура работы обусловлена содержанием и целями исследования и включает в себя введение, две главы, объединяющие пять параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

# 1.1 Оборот земельных участков: история и понятие

Земля является особым объектом экономического оборота и правовых отношений в силу своих природных качеств, свойств, функций и роли в жизни общества. В процессе исторического развития претерпевали изменения системы, виды и формы землепользования, соответственно изменялось и правовое регулирование сделок с земельными участками.

Землепользование - самая ранняя историческая форма обладания землей для производственных целей без обособления права на нее кого-то из пользователей. Землевладение как форма частной собственности стало складываться в результате развития производительных сил, изменения экономических отношений и с расслоением общества на тех, кто монопольно владел землей, и тех, у кого ее не было. Первые известные акты наделения земельными участками связаны с перераспределением общинных земель, выделением земель из общих фондов государства, захватом новых территорий. Это были решения властного характера, и сделками их назвать нельзя. Лишь со временем прежде всего в силу развития цивилизации и правовой системы в целом переход прав землепользования от одного владельца к другому стал опираться на акты, обусловленные волеизъявлением самих субъектов экономических отношений. Так, в хозяйственной практике Индии, Месопотамии, Египта, Китая широко применялись различные формы землепользования, основанные на соглашении сторон.

Первые вещественные свидетельства о заключенных сделках с землей относятся приблизительно к 2000 г. до н.э. В ходе раскопок, происходивших в 1984 г. на месте шумерского города Ур, ученым удалось обнаружить прототипы первых договоров о предоставлении земли в пользование[[1]](#footnote-1).

В римском частном праве существовали различные институты, опосредующие оборот земли, в основном совпадающие с обычным делением договоров (купля-продажа, мена, аренда и пр.). При этом особое значение имели земельно-правовые сервитуты - ограниченные права пользования чужим имуществом. Договорами, конечно же, они не являлись, хотя могли возникать и в силу соглашений. Необходимо также отметить, что изначально римское право не знало строгих критериев разграничения различных сделок.

Существенно, что обладание правом собственности на землю в его полном, завершенном виде являлось в Древнем Риме редкостью. Даже в тех случаях, когда в литературе указывается, что некое лицо обладало землей на праве собственности, следует усомниться в истинности и точности такого высказывания. Например, известно, что как в период формирования государства, так и в период республики и империи подавляющее большинство земель в Древнем Риме номинально находилось под властью (но не в собственности) определенных лиц, а права по владению, пользованию принадлежали другим. Л.Л. Кофанов отмечает условность продажи земельных участков в самой Италии, поскольку "община сохраняла верховную власть над собственностью"[[2]](#footnote-2). С расширением экспансии римлян вновь захваченные земли считались перешедшими в собственность или римского народа, или императора. Предоставление же их отдельным лицам приводило к различного рода владению, характеризующемуся вещными правами обладателей, но не правом собственности (отсюда, видимо, и появился такой институт римского частного права, как эмфитевзис (постоянное пользование). Чаще всего такие участки считались как бы арендованными у государства, но не по договору, а в качестве полученных на основе особого вещного права. Одни лица (воины-ветераны, выслужившие чиновники и пр.) наделялись участками навсегда с правом наследования, другие - на период жизни. Достаточно было платить определенную плату, часто символическую. Более того, далеко не всегда проводилось различие между собственно наймом и узуфруктом (право пользования плодами и доходами), а также другими вещными правами[[3]](#footnote-3).

В литературе отмечается, что и позднее - в Средние века - отношения феодального сюзеренитета-вассалитета не строились по типу "собственник-арендатор": "Если собственность - это полное господство над вещью (plena in re potestas), то в отношении земли такого господства не было ни у одной из сторон. Вассал его не имел, так как сам получал землю у сюзерена и нес в связи с этим определенные повинности, а сюзерен тоже не был в своем господстве неограничен, так как земля находилась в юридически защищенном пользовании вассала"[[4]](#footnote-4).

В отношении земель, находившихся в частной собственности, систему латифундий, основанных на труде рабов, достаточно быстро сменила система колоната как более эффективная, поскольку основывалась на труде свободных крестьян, добровольно вступавших в отношения найма и заинтересованных в повышении урожайности[[5]](#footnote-5).

Не было изначально и ясного понимания существенных условий, т.е. тех, при наличии которых договор считается заключенным.

Однако платный характер различных сделок в отношении земли не вызывал сомнений: "...из того принципа, на основании которого мы начинаем иметь собственные владения и имущество, проистекает и право сдавать принадлежащие нам и брать внаем чужую собственность; и тот, кто берет внаем, согласно общенародному праву, обязан вносить плату сдающему; тот же, кто сдает, обязан предоставить вещь такой, чтобы другой мог ею пользоваться и извлекать доход"[[6]](#footnote-6).

И все же в целом римское право последовательно разграничивало обязательственные и вещные права. К первым относились обязанности должника совершить определенные действия. Что же касается прав вещного характера, то, как и сегодня, под ними понимались правовые возможности, не требующие действий других лиц, причем граница между ними проводилась в четкой и жесткой форме. "Если наймодатель до истечения срока имущественного найма отчуждал сданное имущество, новый собственник не был связан договором своего предшественника"[[7]](#footnote-7). Соответственно различались и способы защиты тех и других прав.

До начала XX в. в России не было единых правил о сделках с землей. В начальный период развития государства (т.е. до XIII в.) преобладал метод закрепления всех земель за князьями по наследству, другие лица обладали землями исключительно в силу служения князю либо иной административной зависимости (система "кормления"). В дальнейшем этот порядок лишь усилился. Земля, входившая в состав родовых или выслуженных вотчин, могла продаваться и покупаться. Но полноценной собственностью она не являлась, так как в определенных ситуациях подлежала изъятию и перераспределению[[8]](#footnote-8). Отдельные участки земли, сады, покосы и угодья могли сдаваться во временное пользование (с натуральной системой оплаты долей урожая - "исполу" и пр.)[[9]](#footnote-9). Но такое происходило нечасто. Кроме того, временное пользование было ограничено административным характером предшествующего землепользования. Вряд ли можно признать основанными на сделках оброк и барщину, так как они опирались на личное волеизъявление землевладельца, а не на гражданско-правовые (диспозитивные) начала.

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

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

Кроме права собственности существовали и другие вещные права, прежде всего - различные сервитуты. В их число входили: "Права угодий в чужих имениях"[[10]](#footnote-10), право пожизненного владения с различными по природе основаниями (в силу выслуги, потомственное и пр.), право проезда по дороге сопряженного участка и др. При этом продолжали применяться и правила, характерные только для определенных регионов, сословий, национальностей. Так, допускалось разрешать земельные споры с учетом обычаев конкретной местности, если даже эти обычаи не совпадали с общими для территории России правовыми установками.

Особо следует сказать о чиншевом праве, т.е. о вещном праве владения и пользования чужой землей за вознаграждение с возможностью наследования. Оно возникло на землях в западных губерниях России как квазисобственность для определения статуса фактических владельцев земли, признаваемой государственной. По мнению Л.В. Щенниковой, основной причиной, по которой вместо аренды использовался чинш, было желание обеспечить постоянное поддержание земель в хорошем хозяйственном состоянии без истощения[[11]](#footnote-11). Именно это обстоятельство, по авторитетному утверждению В.И. Синайского, позволяло считать, что в числе самостоятельных прав имеется не только пользование чужими вещами, но и владение ими[[12]](#footnote-12). Из-за этого происходило смешение вещных и обязательственных прав. Вопрос об их разграничении поставил еще К.П. Победоносцев: "Особенные условия общественной экономии в России породили множество случаев, в которых от лица правительства сдаются частным лицам казенные земли во владение и пользование, и в разнообразии всех этих случаев нередко возникает недоумение: что следует отнести к системе вотчинных прав и что к системе договоров"[[13]](#footnote-13).

Возможность продажи земли или предоставления ее на время уже тогда связывалась с понятием "оборотоспособность". Ряд земель рассматривался как "не способный к обороту по их природе"[[14]](#footnote-14); к ним относились: участки берегов судоходных рек, морские берега, другие участки, выделенные для общего пользования.

Так, Г.Ф. Шершеневич приводит случай из судебной практики, когда было признано, что город Феодосия не имеет право сдавать побережье и рыбные промыслы на нем в аренду[[15]](#footnote-15).

Права лиц, получивших земельные участки не в собственность, рассматривались как права обязательственного характера. Но ряд правоведов уже тогда возражали против столь односторонней оценки[[16]](#footnote-16). В отличие от римского права, титульные владельцы получили и вещно-правовую защиту. Было признано, что с переменой собственника различные договоры землепользования сохраняют свою силу[[17]](#footnote-17).

В советский период оборот участков в его истинном (рыночном) смысле был практически прекращен. Вся земля стала объектом государственной собственности. Уже первый Земельный кодекс запретил ее продажу. Допускалась лишь так называемая трудовая аренда (ст. 28 - 38). Сдача земли внаем производилась после регистрации в волостном или местном сельском Совете. И лишь при наличии исключительных условий (например, когда семья арендатора пострадала от стихийного бедствия и т.п.). Обработка земли могла осуществляться только лично, сдача внаем запрещалась, если арендодатель прекращал ведение собственного хозяйства, были введены существенные ограничения по срокам аренды и т.д. Более того, если в ГК РСФСР 1922 г. земельные участки упоминались в числе возможных объектов аренды, то в ГК РСФСР 1964 г. указание на них отсутствовало.

Договоры аренды земельных участков были ограничены изначально рядом актов, а Постановлением ЦИК и СНК СССР от 4 июля 1937 г. - запрещены. Общая концепция появления каких-либо земельных прав в тот период была четко прописана: если гражданин или организация нуждались в получении участка, то для выделения земли принималось соответствующее административное решение.

Со временем (после Великой Отечественной войны) ограниченная возможность временного пользования землей была все-таки предусмотрена, но не в результате соглашения сторон, а в силу распорядительного акта государственного органа.

Создание цивилизованного рынка земли, когда важнейшим условием оборота является взаимное согласие сторон, опирающееся на действие закона стоимости и государственный контроль, состоялось только в период 1991 - 2001 гг. Современному состоянию законодательного обеспечения оборота земли предшествовало несколько этапов переходного периода[[18]](#footnote-18).

О понятии и содержании оборота земельных участков. Вопрос о сделках с землей (земельными участками) непосредственно связан с такими понятиями, как "оборот", "гражданский оборот", "экономический оборот". Они применяются и широко используются в обиходной речи, юридической литературе, в международных актах[[19]](#footnote-19) и российском законодательстве (ст. 2, 5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). В русском языке под оборотом обычно понимается "...обращение денежных средств и товаров для воспроизводства, получения прибыли (например, торговый оборот)"[[20]](#footnote-20).

В Энциклопедическом юридическом словаре термин "гражданский оборот" понимается как "гражданско-правовое выражение экономического оборота, которое опосредуется договорными и внедоговорными институтами обязательственного права... В содержание гражданского оборота входит переход имущества от одного лица к другому лицу на основе заключаемых участниками гражданского оборота сделок или в силу иных юридических фактов"[[21]](#footnote-21).

В экономической литературе под "оборотом" обычно понимается совокупность актов обмена, приводящих к смене собственника[[22]](#footnote-22), а также аналогичные процессы цикличного характера[[23]](#footnote-23).

Не сложилось однозначного понимания гражданского (экономического) оборота и в юридической литературе. Е.А. Суханов под ним понимает юридическое выражение экономической категории "рынок"[[24]](#footnote-24). Такое противопоставление юридического и экономического значения этих понятий все-таки необоснованно. И юристы, и экономисты активно используют оба слова ("рынок" и "оборот"). Но, полагаем, под рынком было бы лучше понимать сами отношения и структуры (субъектов). Оборот же есть динамичная составляющая рынка, к такому же выводу близок и А.Ю. Голубков[[25]](#footnote-25). М.Н.Илюшина выделяет понятие "товарный рынок", определяемый как система субъектов экономики и их отношений[[26]](#footnote-26). В таком понимании оборот - это действия, совершаемые участниками рынка.

Вряд ли правильно сводить этот термин и к обязательствам по переходу права собственности на имущество[[27]](#footnote-27), поскольку сами эти отношения (обязательства) являются следствием определенных действий (сделок) и не исчерпывают его значения.

В литературе встречаются и другие трактовки оборота[[28]](#footnote-28). Но, как отметил В.А. Тархов, "эти попытки успеха не имели, потому что определить оборот нисколько не легче, чем определить гражданское право"[[29]](#footnote-29). В целом же можно говорить, что существует четыре основных подхода к понятию "оборот":

1) весь рынок с его структурой и инфраструктурой;

2) совокупность производственных отношений товарообменного характера;

3) лица (субъекты) и отношения между ними, основанные на действии закона стоимости;

4) обязательства и сделки, их порождающие (иногда шире - и иные юридические факты).

Первые три позиции в принципе неприемлемы, так как необычайно широко толкуют оборот. Что же касается последней группы, то целесообразно внести некоторые уточнения.

Закон не содержит понятия гражданского оборота. Однако из ст. 129 ГК РФ следует, что "оборотоспособность" есть свобода отчуждения и перехода объектов гражданских прав от одного лица к другому; с учетом активной роли участников гражданских правоотношений (п. 2 ст. 1, ст. 421 ГК РФ). В таком случае логично предположить, что и сам оборот связан именно с этими правовыми явлениями - действиями по возникновению (изменению, прекращению) правоотношений.

Поскольку указанные действия есть прежде всего сделки (ст. 153 ГК РФ), то именно их и следует признать содержанием экономического (гражданского) оборота. Возможно, в широком смысле под оборотом можно понимать как сделки, так и отношения, порожденные ими (например, договор купли-продажи и возникающие из него обязательства по передаче вещи, по уплате денег и т.п.). Однако в любом случае целесообразно учитывать, что отношения есть лишь результат сделок.

Определять гражданский оборот через категорию отношений (точнее - только отношений) не вполне точно, потому что прежде, чем возникнут правовые связи, им предшествует активная деятельность субъектов права (совершение сделок). Рассуждать же об обороте без акцента на его волевой и целенаправленный характер видится бессмысленным. Это понятие следует считать связанным преимущественно с соответствующими юридическими фактами (сделками). В.А. Белов специально подчеркивает, что и оборот, и рынок ценных бумаг связаны и определяемы через совокупность соответствующих сделок[[30]](#footnote-30). Применительно к торговому обороту (как разновидности гражданского) Г.Ф. Шершеневич говорил именно о "совокупности сделок"[[31]](#footnote-31); аналогично оценивал суть экономического оборота и его юридической формы и П.П. Цитович[[32]](#footnote-32). Подчеркнем, что и с экономической точки вопрос об обороте есть вопрос об акте товарообмена.

Выражение "оборот земельных участков" в специальной литературе трактуется неоднозначно. Как отмечает Н.А. Сыродоев, "в связи с переходом к рыночной экономике у некоторых авторов возник соблазн соотнести понятия "рынок земли" и "оборот земли"[[33]](#footnote-33). Г.А. Волков, А.К. Голиченков, О.М. Козырь считают, что понятия "рынок земли" и "оборот земли" различны по объему. Первое понятие шире второго и включает в себя помимо системы сделок с землей и обеспечивающие их механизм и инфраструктуру[[34]](#footnote-34). Э.А. Крылатых же рассматривает земельный рынок как часть земельного оборота, при котором установление, изменение и прекращение прав на земельный участок происходит в результате юридически оформленного договора и опосредовано денежным и натуральным платежом[[35]](#footnote-35).

По мнению Ф.Х. Адиханова, "оборот земли можно определить как переход земельного участка от одного субъекта прав на землю к другому, независимо от того, в чьей собственности находится земля, приватизирована она или нет. Разница лишь в том, что в одном случае осуществляется публичный оборот, а в другом - частный (рыночный)"[[36]](#footnote-36).

Нельзя смешивать юридические и экономические понятия этого слова. Помимо совокупности сделок по поводу земли (т.е. собственно оборота) в состав элементов рынка земли входят также:

а) совокупность участников данного рынка (субъектная составляющая);

б) отношения оборота, представленные преимущественно обязательствами, возникающими в результате сделок;

в) государственная система контроля, регистрации и мониторинга за оборотом земли и деятельностью на рынке в целом, включая органы, реализующие указанные функции;

г) масштабы и границы рынка, специально определяемые законодательством в силу того, что "рыночное поле" находится под воздействием специальных норм; последний элемент рынка теснейшим образом связан и с понятием "оборотоспособность" (см. далее - в следующей подрубрике).

О сделках, относящихся к обороту земельных участков. Оборот земли не исчерпывается только сделками, но именно они являются основной формой оборота гражданских прав[[37]](#footnote-37). В отличие от других актов именно сделки как волевые действия, осознанно направленные на изменение правового положения заинтересованных лиц, выражают существо товарообменных экономических процессов.

В юридической литературе вопрос о классификации сделок с землей отдельно не поднимался. Они, как и любые другие гражданско-правовые сделки, подразделяются на односторонние и многосторонние (договоры). К односторонним сделкам можно отнести завещание, предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным организациям и т.д. К многосторонним - договоры купли-продажи, дарения, мены, аренды земельных участков и т.д.

Можно классифицировать сделки с землей и по признаку перехода права собственности на земельный участок: это договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты и пожизненного содержания с иждивением, завещание и др. В числе сделок, не связанных с переходом права собственности, можно назвать договоры аренды, ссуды, доверительного управления и т.д.

Сделки с земельными участками преимущественно являются двусторонними, т.е. договорами. При этом нет оснований ограничивать состав сделок оборота земельных участков только теми из них, которые направлены на переход права собственности. В условиях, когда многие вопросы оборота земельных участков еще не решены, их аренда является наиболее используемым вариантом и удобным инструментом распоряжения землей, в первую очередь для государства. Договор аренды позволяет извлекать доход из земельного участка, оставаясь при этом его собственником. В связи с этим для отнесения тех или иных сделок к обороту был бы достаточен критерий появления у нового владельца вещных прав. Следовательно, договоры аренды также должны быть признаны сделками оборота; в результате предоставления объекта у арендатора появляются и определенные вещные правомочия[[38]](#footnote-38).

Сходны со сделками оборота и договоры, которыми оформляются некоторые земельные сервитуты (ст. 274, 277 ГК РФ). Ограниченные вещные права, рожденные определенной связью вещей и интересов, установлены непосредственно законом. Соглашения же при этом выполняют обслуживающую, факультативную роль. В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ спор об ограниченных правах на чужой участок может быть разрешен судом и без договора.

Отсюда следует, что под сделками оборота (экономического, гражданского) следует понимать только те волевые, осознанные действия обоих участников акта, которые направлены на приобретение прав и обязанностей вещно-правового характера в легитимном порядке.

Юридические факты, не отвечающие таким признакам, например решение суда о присуждении имущества, а также действия неправомерные, если даже они и влекут вещные правоотношения, было бы правильным исключить из числа сделок оборота. Например, причинение вреда (деликт) также ведет к возникновению правоотношений. Но последующие действия по компенсации ущерба не вызваны волей участников. Таковы и многие юридические акты в сфере финансово-бюджетных отношений (утверждение соответствующим органом бюджета и т.п.). Трудно признать элементом оборота и события (например, смерть наследодателя). Вряд ли правильно рассматривать в качестве оснований оборота земельных участков изменение категории земли. В этом случае остаются неизменными и субъект, и объект прав, происходит лишь смена правового режима.

Основаниями для отношений оборота могут выступать административные акты, случаи универсального правопреемства и т.д. (п. 2 ст. 307 ГК РФ). Чаще всего они являются элементами так называемых сложных юридических составов[[39]](#footnote-39). Речь идет о таких системах (совокупностях) разных юридических фактов, которые лишь вместе порождают, изменяют, прекращают соответствующие правоотношения. Они часто включают в себя административные акты, имеющие для земельных отношений особое значение уже потому, что продавцом на первичном рынке обычно выступают публичные образования. Таким сделкам, как правило, предшествуют волевые акты административной деятельности соответствующих органов.

В настоящем учебном пособии рассматриваются (глава 2) только сделки купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления, залога, а также некоторые вопросы договорных отношений в связи с участием в уставном (складочном) капитале других организаций. Это объясняется особым значением названных сделок для оборота земель в условиях рыночной экономики.

Надо также признать, что было бы целесообразно усилить роль договорных начал в формировании прав на землю. Во многом придание договору большего значения следует связывать не только с законодательными изменениями, но и с правильным толкованием уже имеющихся норм. Например, в соответствии с п. 4 ст. 20 ЗК РФ, лица, получившие земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, не могут распоряжаться таким участком. Но это не значит, что они не могут распоряжаться самим правом[[40]](#footnote-40).

В основе отечественного гражданского законодательства лежит идея о различии правового режима обычных вещей и прав на них. Исходя из того, что в п. 6 ст. 3 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"[[41]](#footnote-41) говорится о переоформлении, а не о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, оно сохраняется. Вещные права, предусмотренные ст. 20, 21 и 23 ЗК РФ, устанавливаются как простым решением соответствующего уполномоченного органа государства или муниципального образования, так и соглашением сторон. Фактически это означает, что они могут предоставляться не только в административном порядке в соответствии с ЗК РФ, но и в результате гражданско-правовых отношений. Косвенно такая возможность подтверждается и п. 2 ст. 268 ГК РФ. В нем предусмотрено, что право постоянного пользования земельным участком может быть получено собственником здания (иного недвижимого имущества) в случае приобретения здания (иной недвижимости) на участке, принадлежащем другому лицу (п. 1 ст. 271 ГК РФ).

В судебной практике обоснованно принято считать, что порядок приобретения права пользования земельным участком при реорганизации юридического лица (ст. 268 ГК РФ) в случае правопреемства является гражданско-правовым, а не административным.

Права ограниченного пользования чужим земельным участком, за исключением публичных сервитутов, имеют гражданско-правовую природу (п. 1 ст. 23 ЗК РФ). Их перечень не является закрытым. Устанавливаются же они не только по прямому указанию законодателя (п. 1 ст. 274 ГК РФ), но и по соглашению сторон (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Эти вопросы, как и возможность применения гражданско-правовых способов для установления некоторых прав на земельные участки, отчасти являются спорными. Но в целом не подлежит сомнению целесообразность большего использования диспозитивных (прежде всего, договорных) начал гражданско-правового регулирования в сфере землепользования.

Общее положение об оборотоспособности объектов гражданских прав сформулировано в ст. 129 ГК РФ: "Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте". Пункт 3 ст. 129 ГК РФ устанавливает, что земельные участки "могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле".

Согласно ст. 13 ФЗ "О введении в действие части второй ГК РФ[[42]](#footnote-42)" "нормы, касающиеся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством". Таким образом, по общему правилу оборотоспособность объектов гражданских прав презюмируется и ее ограничения прямо указаны в законе. Но по отношению к земельным участкам действует противоположное правило. В соответствии с ним именно земельное законодательство должно определять оборотоспособность земельных участков.

В соответствии с п. 2 ст. 129 ГК РФ объекты могут быть как изъяты из оборота, так и ограничены в обороте. Изъятие объектов гражданских прав из оборота либо их ограничение - явление в частном праве нередкое. "Великое множество вещей по русским законам изъято из частного произвола, не подлежит вовсе частному праву, не может быть предметом частного имущества". Норма, заложенная в п. 3 ст. 129 ГК РФ, вызывает ряд вопросов. Прежде всего, непонятно, как правильно соотнести с нею положения ст. 72 Конституции РФ. Последняя относит земельное законодательство к совместному ведению РФ и ее субъектов. Но существует требование п. 1 ст. 3 ГК РФ о том, что гражданское законодательство полностью находится в ведении Российской Федерации (т.е. все вопросы, связанные с включением тех или иных объектов в оборот).

Полагаем, противоречия в данном случае нет, поскольку к совместному ведению РФ и ее субъектов относится не все земельное законодательство, а только та часть, которая связана с исключительным предметом земельного права.

В настоящее время допустимость включения тех или иных земельных участков в гражданский оборот определяет ст. 27 ЗК РФ. В п. 1 отмечено, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. Пунктом 3 ст. 209 ГК РФ предусмотрено, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется собственником свободно в той мере, в какой их оборот допускается законом.

Затрудняет понимание и ссылка в п. 1 ст. 27 ЗК РФ на два различных слоя правового регулирования: в нем указывается, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии и с гражданским законодательством, и ЗК РФ.

Не раскрыто и понятие "ограничение". В юридической науке оно недостаточно проработано прежде всего в методическом плане. Но попытки заполнить это "белое пятно" в теории права[[43]](#footnote-43) были. В последнее время появился интерес к этому понятию в науке земельного права[[44]](#footnote-44) и в цивилистике[[45]](#footnote-45). При этом ограничения толкуются различно, в зависимости от элементов правовых связей и т.д.

Пункт 2 ст. 129 ГК РФ исходит из того, что ограничение производится по объектам, - в частности, некоторые из них, прямо указанные в законе, исключены из оборота. Однако такой критерий мало что дает. Если земля как таковая не исключена из оборота, то суть ограничений все-таки сводится к тому, что имеются ограничения относительно лишь отдельных ее категорий. Ограничения также могут опираться не на объектный, а на субъектный признак или другие аспекты оборота. Например, по смыслу п. 3 ст. 129 ГК РФ в числе таких критериев может выступать и так называемый способ оборота. Как видим, в законодательстве нет внятного ответа на вопрос о значении слов "ограничение оборота", а имеющиеся трактовки не выдерживают критики.

Так, в п. 3 ст. 27 ЗК РФ указано, что "содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами". Фактически эта фраза означает, что законодателем не разработано общее понятие "ограничения оборота", нет и целостной системы самих ограничений. Они вводятся точечно, применительно к конкретным правовым ситуациям.

Согласно п. 2 ст. 27 ЗК РФ земли, изъятые из оборота, не могут быть объектами любых гражданских сделок. Участки из состава земель, ограниченных в обороте, могут предоставляться в частную собственность только тогда, когда такая возможность предусмотрена непосредственно федеральным законом.

Перечень участков, изъятых из оборота, в отношении которых недопустимы гражданско-правовые сделки, предусмотрен п. 4 ст. 27 ЗК РФ (находящиеся в федеральной собственности государственные природные заповедники, участки под зданиями и сооружениями, где размещены воинские формирования и т.д., всего 10 подпунктов).

От этих участков, фактически запрещенных к обороту, следует отличать участки, ограниченные в обороте (п. 5 ст. 27 ЗК РФ). Это участки в пределах лесного фонда, предоставленные для нужд транспорта, связи и т.д. (всего 12 видов участков).

Из текста абзацев первого и второго п. 2 ст. 27 ЗК РФ видно, что гражданско-правовые сделки запрещены лишь в отношении участков, указанных в п. 4 данной статьи и этот запрет не касается участков, указанных в п. 5 той же статьи. Существенно и то, что оба перечня земельных участков (в п. п. 4 и 5 ст. 27 ЗК РФ) распространяются только на земли публичных образований и не касаются земель, находящихся в частной собственности.

В связи с этим можно утверждать, что в отношении земель, ограниченных в обороте, существует презумпция общего дозволения совершения сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Это касается и договора ссуды (безвозмездного срочного пользования - ст. 24 ЗК РФ), доверительного управления (тем более, что ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"[[46]](#footnote-46) также называет этот договор в числе допустимых, хотя и применительно к земельным долям).

К сожалению, пробелы и неопределенность относительно понятия "оборотоспособность" сказываются на судебной практике. При рассмотрении одного из дел Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отметил, что ст. 129 и 130 ГК РФ предусматривают возможность отчуждения земельных участков или перехода их от одного лица к другому только теми способами и в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах[[47]](#footnote-47). Поскольку действующее законодательство не установило такой меры ответственности на должника-фермера, как изъятие земельного участка и передача его кредитору, то действия судебного пристава-исполнителя, изъявшего земельный участок и передавшего его кредитору-взыскателю, были признаны незаконными.

В решении по делу подчеркивается, что "неправомерна передача земельного участка обществу, характер деятельности которого неизвестен, а следовательно, неизвестны и цели использования в дальнейшем этого земельного участка". В целом решение правильно, поскольку закон не допускает простой передачи имущества должника - при обращении взыскания на имущество должна производиться продажа этого имущества на публичных торгах; из полученной суммы следует удовлетворить денежные требования кредитора. Однако вызывает удивление аргументация: по логике данного судебного органа оборотоспособность земельного участка предопределяется статусом лица, в частности, его текущей производственной деятельностью. Вряд ли можно признать оборотом и взыскание по долгам.

Следует согласиться с правоведами, предлагающими усматривать презумпцию дозволения к обороту всякого земельного участка, если в законе нет специального ограничения[[48]](#footnote-48). Отмечается, что в отношении участков, не входящих в земли сельскохозяйственного назначения, следует исходить из их полной оборотоспособности (при отсутствии прямых ограничений в законе).

Кроме того, в каждом отдельном случае предоставление ограниченных в обороте земельных участков во временное пользование (например, в аренду) требует специального разрешения и соблюдения определенных условий. Все это необходимо для защиты публичных интересов. Но с момента заключения соглашения они становятся условиями конкретного договора и могут рассматриваться как элемент частноправового регулирования. Следует отметить, что, если даже данные условия не войдут в содержание соглашения, они тем не менее должны быть оценены как его неотъемлемая часть со всеми вытекающими отсюда последствиями (в том числе составляют обязанность арендатора, за их выполнение он несет ответственность и т.п.).

В качестве ограничения оборотоспособности земельных участков следует рассматривать также установление их минимальных и максимальных размеров (ст. 33 ЗК РФ). При обороте земель сельскохозяйственного назначения требуется учитывать и предельные размеры общей площади сельхозугодий, которые расположены на территории одного района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица (подп. 2 п. 3 ст. 1 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

При совершении сделки с нарушением условий об ограничениях такие сделки по общему правилу должны признаваться недействительными (ничтожными - ст. 168 ГК РФ).

Отдельные требования к земельным участкам при их обороте установлены с учетом ограниченности земли, ее незаменимости, плодородия и т.п. Такого рода требования могут предъявляться не только к самим участкам, но и к сторонам сделки[[49]](#footnote-49).

Если участок изъят из оборота, то распоряжаться им и вовлекать в оборот не может ни один государственный орган или орган местного самоуправления. Они не могут также без изменения закона расширительно или ограничительно толковать перечень земельных участков, изъятых из оборота; этот перечень является исчерпывающим.

Спецификой введения ограничений по включению земельных участков в оборот является выделение отдельных категорий земель (ст. 7 ЗК РФ)[[50]](#footnote-50) и установление для них особых (специальных) правовых режимов. Типичный пример - земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии со ст. 1 Федерального закона № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 г. отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками данной категории, регулируются приоритетно данным Законом, а не ЗК РФ.

Исключение составляют сделки с земельными участками, предоставленными для жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, а также занятые зданиями, строениями, сооружениями (т.е. на них распространяются нормы ЗК РФ).

Если приобретение земли преследует цели, запрещенные при данном правовом режиме земельного участка, сделка невозможна. Однако разрешенное использование можно изменить, изменяема и категория земли. Но эти действия в целях соблюдения законодательства требуется совершить до, а не после заключения сделки.

# 1.2 Гражданско-правовой режим земельных участков

Согласно законодательству Российской Федерации, к недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Таким образом, недвижимость - это объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам относятся и подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст. 130 ГК РФ).

Действующая редакция данной статьи сформировалась в русле давно идущей дискуссии о необходимости исключения из состава объектов недвижимости лесов и водных объектов с приданием им статуса земельных участков. Признание же теперь не только де-факто, но и де-юре земельного участка главной недвижимой вещью оживило давние дискуссии о соотношении сферы действия гражданского и земельного права. Непосредственной причиной дискуссии явилось само законодательство.

Актуальность данной проблемы вытекает из:

- Конституции РФ, отнесшей гражданское законодательство к исключительному ведению Российской Федерации (ст. 71), а земельное законодательство - к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;

- ст. 3 ГК РФ и ст. 2 ЗК РФ, заявляющих о приоритетности своих отраслевых норм перед аналогичными нормами, содержащимися в иных федеральных законах;

- п. 3 ст. 129 ГК РФ, по которому "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".

В правоприменительной (особенно в судебной) практике постоянно возникают проблемы, связанные с определением отраслевой принадлежности спора и выбора приоритетных правовых норм, подлежащих применению в конкретном деле. Справедливости ради следует заметить, что в течение последних лет законодателем сделано достаточно много для приведения "к общему знаменателю" гражданского и земельного законодательств, внесены изменения и в ЗК РФ, и в ГК РФ, а также в иные законодательные акты.

Однако окончательно вопрос не решен. Суть проблемы заключается в том, что земельный участок является основной недвижимой вещью и, соответственно, объектом гражданских правоотношений. Можно даже сказать, что земельный участок - единственный действительно недвижимый объект, поскольку остальные недвижимые вещи считаются таковыми именно по причине наличия тесной связи с землей.

В отличие от остальных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений и т.д.) земельный участок выступает еще в одном качестве - природного объекта и природного ресурса, составной части окружающей среды. Отрицание деления имущества на движимое и недвижимое в течение всего советского периода истории цивилистики и понимание природной особенности земли обусловили формирование еще в 30-х годах прошлого века отдельной отрасли советского права - земельного права. Именно на эту отрасль законодатель и возлагал обязанность по учету природной специфики эксплуатации данного объекта права.

Земельная реформа 90-х годов прошлого века, повлекшая включение земельных участков в гражданский оборот, обусловила и необходимость пересмотра устоявшихся подходов к пониманию земельных участков. Это также привело к начавшейся в середине 1990-х годов (и продолжающейся до сих пор) крупнейшей научной дискуссии о соотношении гражданского и земельного права при регулировании отношений по использованию и обороту земли. Поскольку по данному вопросу на страницах научных журналов, в монографиях, учебниках и учебных пособиях высказались несколько десятков человек, представляется обоснованным объединить авторов в классификационные группы.

В первую (цивилистическую) группу, на наш взгляд, следует включить ученых, признающих существование приоритета норм гражданского права в регулировании земельных отношений (В.В. Витрянский, И.С. Ковалева, Н.П. Лотникова, А.Л. Маковский, Е.А. Суханов). Именно представитель данного научного направления В.А. Дозорцев начал в 1994 году эту дискуссию, заявив, что поскольку "земельные отношения распались на регулируемые гражданским и административным правом, то основания для признания земельного права самостоятельной отраслью перестали существовать, теперь земля попала в сферу действия гражданского права, являясь объектом экономического оборота"[[51]](#footnote-51).

Впоследствии эти идеи поддержали А.Л. Маковский, А.Д. Александров, С.А. Голосова и другие, отстаивая приоритет гражданского права и полагая, что нормы об имущественных отношениях могут содержаться в ЗК РФ, но должны соответствовать ГК РФ[[52]](#footnote-52).

По мнению Е.А. Суханова, земельные участки в рыночной экономике становятся объектом гражданского оборота и одновременно приобретают режим объектов гражданских прав, в связи с этим оборот земельных участков составляет предмет регулирования уже не земельного, а гражданского законодательства. Право собственности и иные вещные права на землю, а также сделки с земельными участками являются частью имущественного, гражданско-правового оборота. Земельно-правовые нормы устанавливают ограничения, связанные с предельными размерами земельных участков, находящихся в частной собственности, обеспечением их строго целевого назначения и наиболее рационального использования, определением категорий земель и их учетом и т.п., а также предусматривают последствия их нарушения (в основном административно-правового характера), т.е. имеют публично-правовую природу[[53]](#footnote-53).

Надо изъять из ЗК РФ гражданско-правовые нормы. ЗК РФ должен устанавливать публично-правовые ограничения, запреты и процедуры с учетом "значения земли "как основы жизни и деятельности человека" и исходя из представлений о ней "как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы", как справедливо сказано в подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ. Представление же о земле (земельных участках) как о недвижимом имуществе и объекте вещных прав надо оставить гражданскому праву..."[[54]](#footnote-54).

Эту же идею развивает Н.П. Лотникова: "Имущественные отношения по совершению сделок с земельными участками отвечают критериям гражданско-правового отношения (регулируются методом юридического равенства сторон, объектом является недвижимая вещь и т.д.), в связи с чем их следует отнести к предмету только гражданского права и регулировать соответственно гражданским законодательством, при этом отдав приоритет нормам Гражданского кодекса РФ. Тем самым данные правоотношения будут отграничены от отношений, составляющих предмет земельного права, которые являются публичными по методу регулирования и преследуют основную цель - сохранение земли как основы жизни и деятельности людей"[[55]](#footnote-55).

Признавая правоту приведенных выше авторов в части необходимости более четкого и последовательного разграничения сфер действия норм земельного и гражданского права, заметим, что даже такую совершенно позитивную идею можно довести до абсурда. Так, И.С. Ковалева пишет, что "к предмету ведения ЗК РФ должна быть отнесена земля как природный объект и природный ресурс, а также порядок ее использования. Предмет регулирования ГК РФ - права на земельный участок. Если нормы гражданского законодательства не устанавливают определенного поведения, стороны могут руководствоваться в своей деятельности обычаями делового оборота (ст. 5 ГК РФ)"[[56]](#footnote-56). Позиция автора выглядит весьма странной: если ЗК РФ не должен регулировать особенности предоставления земельных участков на праве собственности, аренды или иных правах, то зачем он вообще тогда нужен? И каким образом на практике следует руководствоваться обычаями делового оборота, например, при предоставлении в собственность объектов недвижимости - земельных участков?

Подобным радикальным попыткам избавиться по надуманным причинам от ЗК РФ и земельного законодательства возражает Н.Н. Мисник: "Если из ЗК РФ изъять гражданско-правовые нормы, то таким же путем следует идти и в отношении Водного кодекса РФ, Лесного кодекса РФ и т.д. Затем изъятые нормы нужно будет куда-то поместить. Вряд ли ГК РФ выдержит такое "пополнение" без риска утратить свою сущность. Придется издавать специальные законы для гражданско-правового регулирования соответствующих отношений. Но тогда чем с этой стороны ситуация будет отличаться от размещения тех же норм в специальных, хотя и комплексных актах, которыми являются указанные Кодексы?"[[57]](#footnote-57). Данный подход разделяем и мы.

Во вторую (земельную) группу следует включить авторов, предлагающих сохранение в новых экономических и политических условиях приоритетности земельно-правового регулирования отношений в области использования и охраны земель либо поиск сочетания земельно-правовых и гражданско-правовых начал (Н.И. Краснов, О.И. Крассов, Б.В. Ерофеев, Н.Н. Осокин, Ю.Г. Жариков, Г.В. Чубуков). Так, Н.И. Краснов отмечал, что "единое понятие земельных отношений в современных условиях отражает единство сочетания частных интересов (автономия воли) и общественных (государственное регулирование), которое представляет собой объективную реальность, нашедшую свое выражение в правовых системах всего мира. И суть проблемы заключается не в распаде земельных отношений, а в установлении правильного соотношения гражданского и земельного права"[[58]](#footnote-58).

В то же время, как справедливо заметил Ф.Х. Адиханов, "вряд ли корректно говорить о приоритете (приоритетности) законодательства одной отрасли права перед законодательством другой отрасли вообще. Речь может идти лишь о приоритете одного закона перед другим с учетом уровня его юридической силы. Так, Конституция РФ имеет приоритет перед всеми другими федеральными законами. Федеральные законы имеют приоритет перед законами субъектов Российской Федерации и т.д. Приоритет законодательства той или иной отрасли права может выражаться лишь в том, что именно оно регулирует ту область отношений, для регулирования которых создано"[[59]](#footnote-59).

В третью (компромиссную) группу входят участники дискуссии А.П. Анисимов, Н.Н. Мисник, А. Хаджиев, В.В. Чубаров и др., пытающиеся примирить спорящие стороны и предлагающие компромиссные варианты решения теоретического и практического вопросов соотношения земельного и гражданского законодательства в земельных отношениях.

По мнению других авторов, специфика земли предполагает сочетание частноправового и публично-правового методов, а потому "речь должна идти не о приоритетности тех или иных правовых норм, а о разграничении сферы действия гражданского и земельного права. Земля как природный объект, ее охрана и рациональное использование, землеустройство являются предметом регулирования земельного права. Все имущественные отношения по поводу земли как объекта вещных прав (прежде всего права частной собственности), а также сделки с землей регулируются гражданским правом"[[60]](#footnote-60).

Историко-правовой подход к данной проблеме обосновал В.В. Чубаров, предложивший выявлять соотношение норм гражданского и земельного законодательства по нескольким направлениям. Первое направление заключается в том, что изменения земельно-правовых норм и включение в них норм частного права происходили под влиянием не только объективной реальности, но и норм гражданского права. Второе направление заключается во введении законами и иными правовыми актами в имущественный оборот отдельных категорий земельных участков[[61]](#footnote-61). При этом складывающаяся в эти годы ситуация была во многом парадоксальной: не был принят ЗК РФ, а иные общие правила об ограничении оборота земельных участков отсутствовали. Вместе с тем отдельные категории земельных участков все же вовлекались в оборот, причем оборотоспособными можно было признать лишь те из них, которые уже принадлежали на праве собственности гражданам и юридическим лицам.

Третье направление, по мнению В.В. Чубарова, заключается в том, что в переходный к рыночной экономике период земельное законодательство испытывало значительный дефицит норм гражданского права. Поэтому взаимодействие двух отраслей законодательства проходило путем восполнения нормами гражданского права пробелов земельного законодательства.[[62]](#footnote-62)

Соответственно, внешняя сторона частноправовых земельных отношений регулируется нормами гражданского права и лишь в случае прямых отсылок - земельным правом. Во втором случае (внутренняя сторона) приоритетны нормы земельного права. Следовательно, мы не разделяем неоднократно высказываемую представителями земельно-правовой науки позицию о существовании особых "земельно-правовых сделок", а уж тем более "водно-правовых" или "лесо-правовых"[[63]](#footnote-63). Конструкция сделки, предложенная в ГК РФ, универсальна и не подлежит пересмотру даже применительно к имеющейся специфике природно-ресурсных отношений.

Отсюда следует, что "сделки с землей с точки зрения их отраслевой принадлежности являются гражданско-правовыми. Поэтому включение земельных участков как недвижимости в гражданский оборот повлекло появление не особого рода сделок, а особого вида гражданско-правовых сделок. При этом родовым понятием по отношению к земельным сделкам является такое понятие, как сделки с недвижимостью"[[64]](#footnote-64). В ст. 8 ГК РФ четко определено, что гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. Земельным законодательством подобные основания не предусмотрены.

# ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГИЛИРОВАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

# 2.1 Возникновение прав на земельные участки

Являясь объектом гражданского оборота, земля (точнее - земельные участки) сохраняет и иное свое значение (как основа жизнедеятельности народов, как основной компонент окружающей среды и пр.). Эту специфику земли призвано отразить и обеспечить именно земельное законодательство, нормы которого содержат правила и опираются на подходы, часто не совпадающие с обычным гражданско-правовым регулированием.

Права на земельные участки, в том числе предусмотренные ст. 20 - 24, 40 - 43 ЗК РФ, следует отличать от обязательственных прав по поводу земельных участков, последние есть субъективные права на действия других лиц (противоположной стороны договора). Земельное же законодательство преимущественно направлено на установление и регулирование прав не обязательственного, а вещного характера, т.е. правовых возможностей по непосредственному воздействию субъекта права на объект правоотношений (земельный участок). Именно поэтому есть смысл рассмотреть некоторые сложные вопросы возникновения прав на землю в их соотношении с обязательственными правами, в связи с заключенной или заключаемой сделкой.

Согласно ст. 25 ЗК РФ права на землю возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (последняя редакция с учетом изменения по ФЗ от 29 декабря 2004 г. N 196-ФЗ).

По общему правилу права и обязанности из сделок возникают с момента заключения соответствующего договора (п. 1 ст. 425 ГК РФ), договор же считается заключенным, "если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора" (абз. 1 п. 1 ст. 432 ГК РФ). Такими условиями признаются: а) условия, названные таковыми законом или иными правовыми актами; б) условия, необходимые для договоров данного вида; в) условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ). Исходя из момента возникновения обязательственных связей, договоры (сделки) традиционно делятся на консенсуальные и реальные. Если достаточно простого соглашения сторон по всем существенным условиям, то сделка именуется консенсуальной. В том случае, если кроме соглашения необходимо совершить определенное действие (чаще всего - передачу соответствующей вещи), то сделка называется реальной. В литературе есть и более детальное описание границы между этими сделками, а также причин, по которым есть смысл сохранять такое деление[[65]](#footnote-65).

Однако земельные участки всегда являются недвижимым имуществом. В связи с этим необходимо учесть правило п. 3 ст. 433 ГК РФ - "договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом".

Если бы договор купли-продажи земельных участков подлежал государственной регистрации, то его определение как консенсуального в значительной степени утратило бы смысл - права и обязанности из такого договора возникали бы только после акта государственной регистрации самой сделки.

Смысл же выделения консенсуальных договоров в случае, когда регистрируется только право, имеется. И вот почему. Например, при заключении договора купли-продажи земельного участка стороны согласовали все существенные условия, а возможно, и частично исполнили сделку, однако право собственности не зарегистрировано. Изменяется ли правовое положение сторон? Безусловно, да, хотя конечные цели сторон пока не достигнуты. Дело в том, что сама по себе сделка признается действительной (заключенной) и без государственной регистрации. И как только произойдет государственная регистрация, возникнут и соответствующие права и обязанности. Иное дело, если данная сделка была реальной, т.е. требовалось передать участок или совершить иное действие; если такое действие не было совершено, то нет оснований и для самой государственной регистрации, поскольку нет самой сделки.

Естественно, это не касается сделок, которые до настоящего времени подлежат государственной регистрации, но ситуация может измениться, поскольку имеющиеся проекты ориентированы на отмену государственной регистрации сделок с недвижимостью.

В соответствии с п. 2 ст. 25 ЗК РФ государственная регистрация самих сделок обязательна только в случаях, указанных в федеральных законах. Например, когда это касается продажи жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ), земельного участка в составе предприятия (п. 3 ст. 560 ГК РФ), ипотеки земельного участка (п. 3 ст. 339 ГК РФ), договоров аренды и субаренды земельных участков, безвозмездного срочного пользования, заключенных на срок более года[[66]](#footnote-66). В силу прямого указания п. 1 ст. 26 ЗК РФ документы, указанные в ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", удостоверяют лишь права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, но не сами сделки.

В литературе отмечались и другие особенности различия консенсуальных и реальных договоров, которые не позволяют их смешивать[[67]](#footnote-67).

Еще одна особенность возникновения прав на землю уже отмечалась ранее - имеется в виду, что во многих случаях возникновение прав на земельные участки зависит не от одного юридического факта (только административного акта или только от договора), а от определенной совокупности юридических фактов - сложного юридического состава.

В связи с тем, что долгое время земля предоставлялась в административном порядке и использовались такие термины, как "предоставление", "выделение" земель, это нашло отражение в многочисленных нормативных правовых актах, регулирующих земельные правоотношения (заметим, не все они отменены или отредактированы). Достаточно привести пример из ЗК РФ, где в ст. 29, 30, 33 и других статьях говорится именно о "предоставлении" земель. Поскольку данное слово в ЗК РФ часто используется без указания на существо возникающих правоотношений, без указания на возникающий у приобретателя правовой титул, это вызывает путаницу в толковании содержания взаимоотношений. Права зависят не от того, что земля предоставлена, а от того, на каких именно основаниях она получена, каков титул обладания землей.

Следует согласиться, что слово "предоставление" целесообразно применять только при административном порядке передачи земельного участка государственным органом в бессрочное (постоянное) пользование.

Но какое значение имеют для последующих договорных отношений административные акты (обычно это постановления соответствующей администрации) о предоставлении земли в пользование или аренду?

Данная проблема заслуживает отдельного исследования, но и сейчас можно отметить ряд важных обстоятельств.

Во-первых, следует учитывать складывающуюся судебно-арбитражную практику, которая исходит из того, что само по себе обладание документом, фиксирующим те или иные права на землю, не является правоустанавливающим. "Предоставление земельных участков производится на основании решений соответствующих органов власти или органов местного самоуправления". Ясно также, что это положение распространяется только на случаи, когда земельный участок предоставляется из земель публичных образований.

Во-вторых, надо различать собственно административный акт о предоставлении земельного участка и договор, оформляющий определенное взаимодействие сторон, включая публичное образование. При этом в одних случаях договор обязателен, а в других его может и не быть.

В-третьих, целесообразна унификация порядка предоставления земли. В настоящее время такого общего порядка нет, предоставление земель (т.е. административное основание будущих гражданско-правовых отношений) производится различно для разных ситуаций. Для этого достаточно сравнить порядок предоставления земель в ст. 31 - 32, 34 и др. ЗК РФ, ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях"[[68]](#footnote-68), в п. 2 ст. 81 ЗК и ФЗ от 15 апреля 1998 г. (в последнем случае - для ведения садоводства и огородничества).

Особый порядок предоставления земель установлен и в некоторых других случаях[[69]](#footnote-69). Если с необходимостью предусматривать определенные особенности для предоставления некоторых земель еще можно согласиться, то вряд ли следует признать нормальной сегодняшнюю пестроту регламентации порядка предоставления земель в целом.

В-четвертых, было бы правильно исходить из того, что сами по себе недостатки административных актов (неправильное оформление, подписание с нарушением процедур и этапов, подписание не тем должностным лицом, которое уполномочено, и пр.) не должны приводить к ничтожности соответствующей сделки (ст. 168 ГК РФ). Такие сделки, полагаем, было бы правильно считать оспоримыми (действующими до соответствующего решения суда), поскольку нельзя дефекты деятельности одной из сторон сделки перекладывать на другую.

Публичные образования в подобных случаях следует рассматривать как участников гражданских правоотношений (гл. 5 ГК РФ), у них отличается прежде всего порядок формирования воли и волеизъявления. В частности, надо учитывать, что за публичные образования действуют их органы (ст. 124 - 125 ГК РФ); при этом компетенция данных органов различна: если одни из них принимают решение о вступлении в гражданские правоотношения (в том числе о "предоставлении" земли), то договоры аренды от имени публичного образования заключают другие. В связи с этим акты о предоставлении земли, указываемые Земельным кодексом, лишены исключительно публично-правового (административного) значения[[70]](#footnote-70).

Учитывая изложенное, акты предоставления земельных участков, принимаемые соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления, правильно было бы вообще не именовать административными актами.

В-пятых, само по себе решение о предоставлении земельного участка (при необходимости сложного юридического состава) не может заменить соответствующий договор.

В-шестых, отказ от прав из договора (например, при отказе от аренды участка) по общему правилу не может прекратить действие соответствующего административного акта.

Не относятся к актам о предоставлении земли акты государственной регистрации прав на землю, хотя они, безусловно, имеют административно-правовую природу. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество (и сделок с ним) есть лишь система "укрепления", "фиксации" соответствующих прав; она лишь определяет момент возникновения этих прав, но не вызывает их, не служит основанием для их появления.

Не являются актами, определяющими оборот земли, и акты перерегистрации прав на землю. Действующим ЗК РФ предусмотрена перерегистрация (в собственность) земельного участка, ранее выделенного бесплатно в пользование гражданина или предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения (ст. 20 и 21); в постоянное (бессрочное пользование) земельные участки выделяются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование или в пожизненное наследуемое владение не предоставляются, однако эти права, возникшие у граждан (а в отношении права постоянного пользования - и у юридических лиц) до введения в действие Земельного кодекса, сохраняются. Согласно п. 5 ст. 20 ЗК РФ граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм, помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается. Аналогичная норма закреплена в п. 3 ст. 21 ЗК РФ относительно приобретения в собственность участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении граждан.

Действующий ЗК РФ ограничил сферу применения права постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20 ЗК РФ). В результате оказалось блокированным предусмотренное ст. 271 ГК РФ правило о том, что если собственник имеет здание, сооружение на земельном участке, принадлежащем на праве государственной или муниципальной собственности, то он имеет именно такое правомочие (т.е. право постоянного (бессрочного) пользования). Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено применение ряда положений земельного законодательства, касающихся реализации прав на землю. Так, юридические лица, которым земельные участки были предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования до вступления в силу ЗК РФ, имеют право получить их в аренду или в собственность вне зависимости от целей предоставления участка (п. 1). Что же касается граждан, имеющих земельные участки на этом же праве, то они имеют право приобрести их однократно бесплатно в собственность. При этом граждане, имеющие статус предпринимателей без образования юридического лица, не вправе получить такие участки бесплатно (п. 3); логика проста - в соответствии со ст. 23 ГК РФ к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями.

Если же лицо не может обладать земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования в силу п. 1 ст. 20 ЗК РФ, а право собственности на здание (строение) перешло к нему после введения в действие ЗК РФ, такое лицо до 1 января 2006 г. должно (по своему выбору) переоформить названное право на право аренды земельного участка или же приобрести его в собственность (п. 12).

Случаи, когда земельный участок предоставляется гражданам в собственность бесплатно (п. 5 ст. 20, п. 3 ст. 21 ЗК РФ), не основаны на гражданско-правовых сделках, лишены товарно-денежного характера и к ним не могут применяться общие гражданско-правовые нормы о сделках.

# 2.2 Осуществление прав на земельные участки

На территории Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст. 35 Конституции РФ).

Содержание права собственности как субъективного права лица, являющего собственником, составляют правомочия владения, пользования и распоряжения, каждое из которых входит необходимым элементом в право собственности[[71]](#footnote-71).

О.С. Иоффе обращает внимание на то, что "недостатком определения права собственности как права пользования, владения и распоряжения имуществом является также то, что выражаемое им отношение представляется на первый взгляд как отношение лица к вещи"[[72]](#footnote-72). Правомочия владения, пользования и распоряжения следует отличать от фактических действий, в которых эти правомочия реализуются[[73]](#footnote-73). Когда собственник передает свою вещь во владение другим лицам, то наряду с продолжающим существовать отношением собственности складываются другие отношения, выходящие за пределы отношения собственности, и образуют в гражданском праве уже другую часть - обязательственное право либо предмет регулирования иных отраслей права[[74]](#footnote-74).

Право пользования - это право извлекать из вещи ее полезные свойства, удовлетворять свои потребности, получать выгоду (по общему правилу именно собственник получает от своего имущества плоды, продукцию и доходы). Правомочие пользования вещью собственник может передать другому лицу на основании заключенного договора[[75]](#footnote-75).

Пользование предполагает извлечение из вещи полезных свойств путем ее производительного и личного потребления. Правомочие пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления[[76]](#footnote-76).

Порядок пользования включает в себя совокупность прав и обязанностей всех субъектов, использующих земельные участки независимо от правовых титулов. Право пользования землей дает возможность эксплуатировать ее полезные свойства и качества.

Статьей 5 ЗК определен перечень субъектов, не являющихся собственниками земельных участков. К иным лицам, использующим земельные участки на праве постоянного (бессрочного), отнесены землепользователи, землевладельцы, арендаторы, обладатели сервитутов (далее - землеобладатели). Землепользователями признаются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Предлагаем рассмотреть проблему соотношения норм ГК и ЗК, а также провести сравнительный анализ действующих норм ГК и ЗК, регулирующих право постоянного (бессрочного) пользования, определив при этом, в каких случаях нормы одного из них имеют приоритет перед нормами другого при регулировании данного вопроса.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование (п. 1 ст. 268 ГК).

Согласно п. 1 ст. 20 ЗК в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

С введением в действие ЗК указанные нормы претерпели весьма существенные изменения. После 30 октября 2001 г. в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. ЗК ограничил круг лиц, которые могут иметь, а тем более приобрести (получить) земельные участки на указанном вещном праве[[77]](#footnote-77).

Тем самым ЗК ограничивает права других субъектов, полностью блокируется действие норм ГК, которые фактически утрачивают силу. Однако Закон о введении ЗК не может отменить действие соответствующих статей ГК. Исключение рассматриваемого вещного права из сферы правового регулирования означало бы существенное нарушение конституционных прав землепользователей.

В соответствии с п. 3 ст. 20 ЗК право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК, сохраняется.

Однако если после приобретения объектов недвижимости право пользования земельным участком не было оформлено, то у лица как покупателя недвижимости, расположенной на спорном земельном участке, не возникает право постоянного (бессрочного) пользования этим земельным участком[[78]](#footnote-78).

Более того, проблема сохранения права пользования земельным участком была отражена Конституционным Судом РФ в Постановлении от 13 декабря 2001 г. № 16-П "По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы "Об основах платного землепользования в городе Москве" в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской"[[79]](#footnote-79). При этом исключалось как автоматическое изменение титулов прав на землю (переоформление осуществлялось по инициативе самих граждан), так и какое-либо ограничение права пользования земельным участком в связи с непереоформлением имеющегося правового титула в аренду.

Согласно п. 2 ст. 269 ГК лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (п. 3 ст. 268 ГК). Так, суды удовлетворили исковые требования о признании права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, занятым объектами недвижимости в порядке правопреемства[[80]](#footnote-80). При этом основанием для государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок является факт регистрации права собственности на здание, строение, сооружение правоприобретателя, а при реорганизации юридического лица - факт регистрации правопреемства.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может быть также приобретено собственником здания, строения, сооружения и иного недвижимого имущества в случаях, предусмотренных ст. 271 ГК.

Бесспорно, нормы ГК, регулируя отношения между собственником здания, расположенного на чужом земельном участке, и собственником этого участка, ориентированы на то, что собственник здания приобретает право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, если законом или договором не установлено иное.

Так, индивидуальный предприниматель Г. обратился в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права бессрочного пользования земельным участком, занимаемым кафе, и об обязанности ответчика выдать документ, подтверждающий право на данный земельный участок. Однако судом не установлено, на каком правовом режиме использовался земельный участок до совершения сделки купли-продажи расположенной на нем недвижимости, следовательно, суд не может исходить из того, что к новому собственнику недвижимости переходит право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком. Если продавец строения обладал правом пользования на земельный участок, то такое право приобретает и покупатель. При этом выдается новый документ, удостоверяющий право на землю. Однако отсутствие документов на право пользования земельным участком судами не рассматривается как основание самовольного занятия земельного участка[[81]](#footnote-81).

Согласно п. 2 ст. 3 Закона о введении ЗК при покупке зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, это право по выбору покупателя должно быть переоформлено на право собственности путем выкупа земельного участка либо на право аренды. В соответствии с п. 3 ст. 3 Закона о введении ЗК приватизация земельных участков, которые используются гражданами на титуле постоянного (бессрочного) пользования, сроком не ограничивается. Совершенно очевидно, что здесь неприменим принцип о соотношении общего и специального законодательства, поскольку в этом случае нет ни специальных субъектов, ни специальных объектов регулируемых отношений[[82]](#footnote-82). Таким образом, по общему правилу действуют нормы федерального закона, который был принят позже по срокам, а именно - ЗК.

Поэтому справедливо складывается мнение, что вступивший в силу новый ЗК окончательно закрепил нормы, регулирующие правомочия владения, пользования и распоряжения земельными участками, однако эти нормы либо в большей степени не соответствуют либо кардинально отличаются от норм ГК, регулирующих аналогичные правоотношения.

Согласно п. 5 ст. 20 ЗК граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право однократно бесплатно приобрести их в собственность.

Государство поставило "бессрочных" владельцев земли перед выбором: или аренда или приватизация. Однако только 4% граждан приняли новые условия игры, так как для того чтобы посетить, причем не один раз, органы Роснедвижимости, БТИ, архитектуры, землеустройства, кадастровые и регистрационные палаты, нотариальные конторы, органы местного самоуправления, нужны не менее полугода и серьезные материальные издержки.

В свою очередь, условия переоформления прав на земельные участки граждан отличаются от условий переоформления прав на земельные участки юридических лиц. Так, в ст. 20 ЗК и п. 2 ст. 3 Закона о введении ЗК устанавливается различный порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования для граждан и для юридических лиц, однако законодателем не была упомянута категория граждан, имеющих статус индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица.

Более того, п. 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" подчеркнул, что согласно ст. 23 ГК к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила ГК, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями.

Поскольку юридические лица в силу п. 5 ст. 20 ЗК не имеют права на безвозмездное приобретение земельного участка в собственность, то граждане, имеющие статус индивидуального предпринимателя, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, также не вправе приобретать в собственность земельные участки, предоставленные им для осуществления предпринимательской деятельности, на безвозмездной основе.

Б.И. Уткин отмечает, что "пункт 1 статьи 268 ГК, разрешающий предоставление земельных участков на данном виде права гражданам, имеет преимущество над пунктом 2 статьи 20 ЗК, запрещающим им делать то же самое"[[83]](#footnote-83).

На граждан в отличие от юридических лиц законом не возлагается обязанность перерегистрировать свое право. В отношении юридических лиц (коммерческих организаций) установлен конкретный срок переоформления этого права, а именно до 1 января 2008 г., в течение которого они обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по выбору либо на право аренды, либо выкупить земельный участок в собственность.

Юридические лица подают заявление о предоставлении земельного участка на праве собственности или на праве аренды, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимают решение о предоставлении земельного участка на соответствующем праве в порядке, предусмотренном ст. 29 ЗК.

На практике известно, что при таком порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками органы местного самоуправления неохотно соглашаются на продажу земельного участка в собственность по фиксированной цене, любыми способами пытаясь навязать заключение договора аренды, а это противоречит действующему законодательству.

В информационном письме Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 февраля 2001 г. N 61 "Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства" указано, что непереоформление прав пользования земельным участком в соответствии с Законом РСФСР от 23 ноября 1990 г. "О земельной реформе" не является основанием для прекращения пользования. Устанавливая сроки переоформления прав пользования земельными участками, законодатель не определил порядок прекращения прав на них в связи с невыполнением юридическими лицами требований указанной нормы.

Более того, "принудительный" порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может встретить противодействие на практике[[84]](#footnote-84). Так, суды удовлетворили требования о признании недействительными постановления глав администраций городов о передаче земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, поскольку непереоформление прав пользования земельными участками не является основанием для изъятия таких участков соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления[[85]](#footnote-85).

В силу ст. 216 ГК постоянное (бессрочное) пользование земельным участком как вещное право не может прекращаться по воле должностных лиц органов власти и местного самоуправления. Это право защищается законом в равной степени (ст. 305 ГК) и может быть ограничено только на основании федерального закона (ст. 1 ГК)[[86]](#footnote-86).

Думается, вряд ли с этого момента названное право пользования прекращается либо не может использоваться. Напротив, подп. 3, 4 и 12 ст. 3 Закона о введении ЗК устанавливают, что ранее предоставленное право пользования соответствует предусмотренному ЗК праву постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 421 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а понуждение к заключению договора допускается в случае, предусмотренном законодательством или добровольно принятым обязательством. При этом понуждение к заключению договора установлено п. 4 ст. 445 ГК, согласно которому если сторона, для которой в соответствии с ГК или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Следует отметить, что титул постоянного (бессрочного) пользования сохраняется для юридических лиц, хотя и относится к ограниченному числу случаев. ГК практически сохраняет право постоянного (бессрочного) пользования без каких-либо ограничений как для граждан, так и юридических лиц.

В соответствии со ст. 270 ГК лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка. Пункт 4 ст. 20 ЗК содержит общий запрет на распоряжение земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, а это противоречит ст. 270 ГК. Следовательно, в целях более четкого и правильного применения ЗК необходимо привести в соответствие п. 4 ст. 20 ЗК со ст. 270 ГК.

Бесспорно, несогласованность норм ГК и ЗК как основных источников правового регулирования права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком указывает на наличие проблем с разграничением пределов гражданско-правового и земельно-правового регулирования соответствующего отношения[[87]](#footnote-87).

Учитывая изложенное, полагаем, что в этом отношении ЗК вступает в противоречие с нормами гл. 17 ГК, поэтому необходимо законодательно определить нормы гражданского или земельного законодательства, которые следует применять при регулировании данного вопроса, так как между нормами ЗК и ГК существуют определенные разночтения.

Цивилистика четко разделяет все права на вещные и обязательственные. Среди первых помимо права собственности существуют и многие другие, в числе которых большое место занимают сервитуты, т.е. права ограниченного пользования чужой недвижимостью[[88]](#footnote-88).

Российскому гражданскому праву всегда были известны три группы ограничения права собственности: ограничения в пользовании вещью, установленные в публичных интересах; ограничения в пользовании вещью, установленные в частных интересах; ограничения в юридическом распоряжении вещью.

В свою очередь, ограниченные вещные права предоставляют управомоченным лицам непосредственное, хотя и строго ограниченное, господство над чужим имуществом, а не над поведением другого лица[[89]](#footnote-89).

Действующее законодательство среди прав лиц, не являющихся собственниками, называет еще одно вещное право - это сервитут. Необходимость этой категории прав была в особенности очевидна ввиду существования права частной собственности на землю. Сервитут представляет собой субъективное право, принадлежащее определенному лицу, состоящее в требовании предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком[[90]](#footnote-90).

В соответствии с п. 3 ст. 5 ЗК обладатели сервитута - это лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут). Лица, использующие земельные участки на правах сервитута, не только не вправе распоряжаться ими, но и имеют ограниченный круг полномочий при использовании земли.

Как правило, их права ограничены возможностью прохода и проезда по земельным участкам. Следовательно, землепользователи, землевладельцы, арендаторы, обладатели сервитута не являлись собственниками земельных участков, поэтому имеют менее широкий круг прав и ограничения прав, предписанных нормами земельного законодательства. Однако частный сервитут регулируется исключительно нормами ГК, так как ЗК в п. 1 ст. 23 в части установления частного сервитута отсылает к нормам ГК.

Сервитут для лица, в пользу которого он установлен, является вещным правом, а для собственника земельного участка, в отношении которого установлен сервитут, обременением[[91]](#footnote-91).

Право сервитута устанавливается по соглашению сторон (между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка) и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Независимо от того, возник сервитут из договора или из судебного акта, предметом государственной регистрации является сам сервитут как вновь возникшее вещное право, обременяющее право собственности на недвижимое имущество, а не основание возникновения сервитута и не переход права собственности[[92]](#footnote-92).

Согласно п. 1 ст. 275 ГК сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Собственник недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользоваться предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка, а 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[[93]](#footnote-93).

Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком для обеспечения: строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур и др.

Условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, являются, по сути, ограничением права собственности. Однако такие действия, по существу, представляют собой как обязательства собственников земельных участков и лиц, не являющихся их собственниками, установленные публичными актами, так и законные обязанности.

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. 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. Однако "при отказе от сервитута происходит освобождение земельного участка от дополнительного обременения, а владелец земельного участка остается неизменным"[[94]](#footnote-94).

В соответствии с п. 2 ст. 23 ЗК публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

В настоящее время сервитуты устанавливаются в тех случаях, когда на земельных участках, обремененных правами других лиц, находятся различные инженерные коммуникации: трубопроводы, линии связи, линии электропередачи. Для их обслуживания организация, занимающаяся их эксплуатацией, должна иметь возможность свободного прохода и проезда по земельным участкам без каких-либо препятствий.

В соответствии с нормами ГК собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута), который может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законами и иными правовыми актами, а также собственником земельного участка (п. 1 ст. 262 ГК). Таким образом, граждане могут свободно находиться только на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, так как земля, находящаяся в частной собственности, не может быть доступна никому другому, кроме собственника. Однако согласно п. 2 ст. 262 ГК любое лицо может пройти через такой участок при условии, что не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (ст. 23 ЗК). На практике дело обстоит иначе. Так, публичные сервитуты устанавливаются без проведения общественных слушаний, а также без определения сроков временного сервитута[[95]](#footnote-95).

Пунктом 2 ст. 23 ЗК определено, что публичный сервитут устанавливается с учетом результатов общественных слушаний. Данное установленное законом требование также не выполнено ответчиком.

Более того, отсутствие порядка проведения таких слушаний не освобождает орган, устанавливающий публичный сервитут, от получения каким-либо образом мнения общественности по данному вопросу. В материалах дела не имеется документов, подтверждающих утверждение ответчика о вынесении им постановления в интересах местного населения (потребителей), а также предпринимателей, осуществляющих торговую деятельность на территории истца.

Публичные сервитуты могут устанавливаться в отношении объектов недвижимости в градостроительстве. Они устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это вызывается государственными или общественными интересами.

Публичные сервитуты устанавливаются не в пользу конкретного субъекта - собственника соседней недвижимости, а в пользу многих лиц, т.е. для обеспечения не частных, а общественных (публичных) интересов, представляют собой обременение земельного участка, право определенных законом лиц использовать этот участок в случаях и порядке, установленных законодательством .

Однако не следует путать земельные сервитуты с другими правами на землю, прежде всего правом постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками, которые устанавливаются в иных целях, нежели ограниченное пользование чужой землей.

В соответствии с п. 4 ст. 36 ЗК в случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, 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[[96]](#footnote-96).

В условиях формирования объектов недвижимости сервитуты устанавливаются на основании решения компетентных органов о предоставлении земельного участка или переоформлении прав на него. В силу п. 7 ст. 36 ЗК обязанность изготовления кадастрового плана земельного участка лежит на уполномоченном органе субъекта Федерации и поэтому его отсутствие не может являться основанием для отказа в приобретении прав на земельный участок

Бесспорно, принципиальны различия между частным и публичным земельными сервитутами. Если частный сервитут устанавливается в интересах одного лица, то публичный - в интересах государства, местного самоуправления или местного населения. Если частный сервитут устанавливается по соглашению сторон, то публичный - на основании соответствующих нормативных правовых актов.

Вопреки ожиданиям "ЗК не оказывает реального влияния на позитивное развитие земельных отношений, а по некоторым вопросам привнесет элемент бессистемности. Удручающее впечатление производит многословие и наукообразность сформулированных в нем положений"[[97]](#footnote-97). Более того, в ЗК имеются иные неоправданные противоречия с нормами ГК, которые будут рассмотрены далее при анализе важных теоретических и практических проблем земельного законодательства.

Бесспорно, каждая отрасль российского законодательства регулирует свою конкретную самостоятельную область общественных отношений, складывающихся между людьми в процессе использования и охраны соответствующих объектов. Однако необходимо определить правовую нишу того или иного законодательства в регулировании земельных отношений, имеющих имущественный характер.

Определяя земельные отношения, ЗК в п. 1 ст. 3 закрепляет положение о том, что земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В развитие данных положений разработаны соответствующие нормы ГК. В свою очередь, ЗК также содержит нормы, посвященные упомянутым ограниченным вещным правам. Они внесли кардинальные изменения в регулирование указанных отношений, которые определенно расходятся с соответствующими нормами ГК.

Учитывая изложенное, полагаем, что целесообразно во избежание произвольного толкования норм земельного и гражданского законодательства установить следующий принцип, а именно нормы, регулирующие земельные правоотношения, включенные в нормативные акты других отраслей современного законодательства, должны соответствовать ГК.

Анализ законодательства, регулирующего вопросы постоянного (бессрочного) пользования земельными участками и ограниченного пользования чужими земельными участками, позволяет сделать вывод о том, что при регулировании постоянного (бессрочного) пользования земельными участками и ограниченного пользования чужими земельными участками следует применять нормы ГК во избежание разночтения в применении правовых норм ГК и ЗК.

# 2.3 Прекращение прав на земельные участки

Права на земельный участок могут быть также прекращены. Общие основания прекращения прав на земельный участок установлены ст. 44 - 48 ЗК РФ. От прекращения прав следует отличать их ограничения, когда субъект не лишается данной правовой возможности, но она временно не может быть реализована, право в таком случае как бы "консервируется", но полностью восстанавливается с отпадением оснований для ограничения[[98]](#footnote-98).

В числе оснований прекращения права собственности на земельный участок ЗК РФ называет и отказ собственника от права собственности (ст. 44 ЗК РФ), а в ст. 53 ЗК РФ содержится более подробное регулирование возникающих при этом отношений. В частности, п. 1 ст. 53 ЗК РФ предусмотрено, что отказ от осуществления принадлежащего собственнику права на земельный участок не влечет за собой прекращения соответствующего права. Эта норма требует пояснений.

Рассматриваемое правило является аналогичным норме гражданского права, изложенной в п. 2 ст. 9 ГК РФ: "Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом". Смысл такого рода оговорок состоит в том, что следует различать право как предусматриваемую и защищаемую законом возможность определенного поведения, с одной стороны, и как фактические действия, реализующие эту возможность, - с другой. Понятие "отказ" целесообразно рассматривать как заявление об этом, намерение в данном конкретном случае не использовать имеющиеся возможности; именно поэтому в п. 1 ст. 53 ЗК РФ для характеристики отказа в скобках дополнительно указано - "подача заявления об отказе". Допустимы и другие формы отказа, в том числе безвозмездное отчуждение в чью-либо пользу. В целом же к отказу от права собственности на земельный участок следует применять также нормы ст. 236 ГК РФ, требующие определенности, безусловности, завершенности действий, свидетельствующих об отказе.

В силу п. 2 ст. 53 ЗК РФ такие участки приобретают правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи, и их судьба подчиняется правилам ст. 225 ГК РФ. Такие участки принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество по заявлению органа местного самоуправления. По истечении года со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на это имущество (п. 3 ст. 225 ГК РФ).

Но отказ от прав не освобождает соответствующее лицо от обязанностей, которые возложены на него государством в связи с обладанием земельным участком. Соответствующая норма предусмотрена и абз. вторым ст. 236 ГК РФ: "Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом". Данное положение предопределено тем, что обладание правом собственности порождает не только права, но и обязанности, обременяет собственника (ст. 210, 211 ГК РФ). Указанная норма полностью применима и в отношении отказа от земельного участка, поскольку земля, ее местоположение, полезные качества не только имеют общенациональное значение; отсутствие ухода за участком, непроведение соответствующих агротехнических мероприятий способны принести конкретный вред сопряженным участкам, хозяйственной деятельности на них.

Однако возникает вопрос: влечет ли намерение, выраженное в отказе, какие-либо правовые последствия? Безусловно, влечет. Так, уже отмечалось, что в силу заявления относительно данного земельного участка устанавливается правовой режим бесхозяйного имущества. Поскольку по смыслу закона само право собственности на данный объект за собственником пока сохраняется (до появления нового собственника), то он может после соответствующего заявления вернуться в прежний режим собственности. Это означает, что продолжать осуществление своего права собственности собственник может только после процедуры противоположного по смыслу заявления, хотя титул собственности все это время сохраняется за ним.

И еще один аргумент. В силу отказа от права собственности на земельный участок у последнего может появиться добросовестный приобретатель; отказ собственника в таком случае имеет существенное значение как для течения срока приобретательной давности на участок, так и для доказательства факта добросовестности владения.

Самостоятельным основанием прекращения прав на земельный участок является изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (подп. 5 п. 2 ст. 46 ЗК РФ). Данное основание применяется с учетом норм ст. 49, 55, 62, 63 ЗК РФ, а также норм ряда других статей ГК РФ, ЗК РФ, ряда федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

В связи с изъятием земельного участка по данному основанию прекращаются и права на участок, вызванные ранее заключенной сделкой. Прежде всего это касается договоров аренды, ренты, доверительного управления и, возможно, других договоров, поскольку в остальных случаях, например при земельном сервитуте, договор обычно отсутствует. Каково соотношение этих, различных по своей природе, оснований прекращения прав?

К сожалению, ст. 49 ЗК РФ, предусматривая основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не определяет соотношения прекращения прав при изъятии и прав по ранее действовавшему договору. В связи с этим нет координации между основанием для прекращения отдельных прав, например договора аренды (ст. 46 ЗК РФ) и основаниями для изъятия земельных участков по ст. 49 ЗК РФ. Такое положение в конечном счете вызывает споры и неправильное применение на практике[[99]](#footnote-99).

Очевидно, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может возникнуть несколько различных ситуаций. Самая простая - когда участок изымается у собственника, являющегося гражданином или юридическим лицом; в таком случае право собственности просто прекращается. Значительно сложнее оценить ситуацию, если решение об изъятии принимает, например, субъект РФ в отношении участка, находящегося в муниципальной собственности, или, скажем, Российская Федерация принимает решение об изъятии в отношении земельного участка, находящегося в собственности субъекта РФ. Более того, хотя бы теоретически в отношении одного и того же земельного участка может быть вынесено решение об изъятии различными публичными образованиями. Правового механизма по разрешению такого рода коллизий пока не создано; возможность его создания следует связывать также с завершением процесса разграничения принадлежности земель различным публичным образованиям[[100]](#footnote-100).

Не просто решать и вопросы о природе прав публичных образований в ходе их осуществления. По общему правилу отношения этих субъектов в гражданском обороте, где они выступают как собственники соответствующих земель, должны строиться с учетом ст. 124 - 125 ГК РФ - к ним применяются "нормы, регулирующие участие юридических лиц..." в гражданских правоотношениях. Однако не всегда можно сделать вывод о гражданско-правовой природе отношений публичных образований, тем более если это взаимоотношения публичных образований друг с другом при осуществлении ими своих именно публичных функций[[101]](#footnote-101). Например, до сих пор нет ясных ответов на вопрос об экономической стороне взаимоотношений между публичными образованиями; например, муниципалитет предоставляет участок учреждению субъекта РФ в постоянное (бессрочное) пользование, но он, конечно же, мог бы с большей выгодой для своего бюджета передать этот же участок в аренду. В данном случае существен вопрос и об обязательности такого предоставления, и о его условиях. Заслуживает специального анализа и вопрос о приоритете тех или иных конкретных публичных интересов.

Закон также не содержит норм, которые бы увязывали вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд и приватизации земельных участков. Права, возникающие в результате приватизации земельных участков, в принципе одинаковы с правами, возникающими в результате простой покупки земельных участков. Однако сами отношения по приватизации, а также основания приватизации земли строятся по особым правилам (ст. 217 ГК РФ). Имеющиеся здесь проблемы заслуживают самостоятельного исследования и в данном учебном пособии не рассматриваются. Отметим лишь, что в настоящее время выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, производится собственниками недвижимости на этих участках фактически в упрощенном порядке (п. 1 ст. 36 ЗК РФ). При этом они имеют исключительное право на приобретение участка, что должно толковаться как наличие обязанности публичных образований продать этим лицам соответствующий земельный участок.

Еще одним существенным пробелом земельного законодательства при регулировании отношений по изъятию земельных участков является отсутствие универсальных норм, адресованных для различных случаев изъятия, в том числе с участием различных субъектов. Фактически, исходя из смысла ЗК РФ, изложенные в нем нормы об изъятии адресованы почти исключительно для отношений "публичное образование - частное лицо".

Что же касается общих гарантий и компенсаций при изъятии земельных участков, то они предусмотрены как земельным (ст. 55 ЗК РФ), так и гражданским законодательством (ст. 280 - 283 ГК РФ) и сводятся к следующим:

а) решение об изъятии выносится только в исключительных случаях;

б) такое решение подчиняется строгой процедуре его принятия - проводится государственная регистрация такого решения, мотивировка принятия должна быть основана именно на государственных или муниципальных реальных интересах, орган, принимающий решение, должен обладать надлежащей компетенцией, заинтересованные лица предварительно извещаются;

в) принудительное изъятие части земельного участка возможно только в судебном порядке;

г) собственник вправе получить вместо изымаемого другой равноценный участок (если таковой имеется);

д) должна быть обеспечена полная компенсация всех потерь и убытков, вызванных изъятием, включая упущенную выгоду (ст. 15 ГК РФ).

К компенсациям относится возмещение убытков (расходов и упущенной выгоды), потерь сельскохозяйственного производства (экономических потерь, вызванных изъятием угодий или изменением их целевого назначения) и потерь лесного хозяйства, и они преимущественно изложены в ст. 57, 58 ЗК РФ. Заметим, что Положение 1993 г., имеет силу только в части возмещения потерь сельскохозяйственного производства[[102]](#footnote-102), в части возмещения убытков действуют новые Правила[[103]](#footnote-103).

Если не учитывать особенности возмещения потерь лесного хозяйства, подчиняющихся особым нормам, то после принятия указанных выше Правил, все вопросы компенсации убытков фактически подчиняются единому режиму - в соответствии с п. п. 1, 6 Правил определение размера убытков производится в соответствии с гражданским законодательством. Такой подход следует одобрить, поскольку он позволяет методически единообразно производить расчет убытков (но не потерь сельхозпроизводства) в разных ситуациях.

Пробельность ЗК РФ уже отмечалась. Данный акт (равно как и ГК РФ) не содержит норм для ситуаций, когда собственником является непубличное образование и когда изымаемый у собственника земельный участок к моменту изъятия уже передан на определенном основании другому лицу. Упоминаемые ЗК РФ (см., например, ст. 57) землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков - это лица, которые находятся в соответствующих отношениях с самим публичным собственником, а вовсе не арендаторы или иные титульные владельцы участка, изымаемого у собственника. Ответ для таких ситуаций может быть найден только в результате логических операций на основе комплексного применения земельного и гражданского законодательства.

Арендуемый земельный участок может принадлежать как на праве собственности публичного образования, так и на праве частной собственности. Понятно, что для обеспечения изъятия требуется прекратить всякий любой договор, обременяющий участок и мешающий использовать его для государственных или муниципальных нужд.

В случае с арендой земельного участка, находящегося в публичной собственности, следует воспользоваться подп. 5 п. 2 ст. 46 ЗК РФ. Но не иным основанием; в судебной практике немало дел, когда государственные органы субъекта РФ или органы местного самоуправления ошибаются и рассматривают права на землю прекратившимися у арендаторов и иных правообладателей только в силу того, что вынесено решение об изъятии земельного участка. Поскольку основания для изъятия земельных участков и основания для прекращения договора аренды не совпадают, они не могут заменить друг друга. Тем более, что договор аренды по ст. 46 ЗК РФ расторгается именно арендодателем, а не иным органом.

С договором же аренды земельного участка (и не только аренды), находившегося в частной собственности, ситуация более сложная. Конечно, для прекращения того или иного договора теоретически можно было бы воспользоваться содержанием ст. 45, 46, 47, 48 ЗК РФ, где в числе оснований прекращения соответствующих прав (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, прав арендатора и т.д.) называется или имеется в виду изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Но в действительности воспользоваться таким приемом более чем сложно. Во-первых, такого общего перечня для всех возможных договоров не существует. Во-вторых, для прекращения договорных (т.е. гражданско-правовых) отношений следовало бы найти основания именно в гражданском законодательстве. В-третьих, не ясно, кто же должен проявлять инициативу в расторжении договора. Например, участок изымается у собственника принудительно и он (собственник) отказывается предпринимать какие-либо действия по расторжению договора с арендатором, а последний добровольно не оставляет участок. Теоретически обратиться в суд за расторжением договора мог бы новый собственник, но в таком случае процесс изъятия затянется на многие годы.

В любом случае очевидно, что прекращение отношения собственника участка, у которого изымается участок, и иных лиц, обладающих данным участком на определенных договорных условиях с собственником, должно иметь самостоятельные основания. В подобных случаях нормы об изъятии, предусматривающие различного рода гарантии и компенсации, как представляется, применяться не могут. В связи с этим, например, арендатор земельного участка хозяйственного общества "А" не вправе требовать возмещения убытков, предусмотренных ст. 57 ЗК РФ. Но как же могут быть защищены права арендатора?

Права собственности на земельный участок у него нет, поэтому и нет необходимости компенсировать стоимость участка. Но арендатор (тем более при долгосрочной аренде) может осуществить определенные вложения в обрабатываемый земельный участок. В таком случае, видимо, следует опираться на правила о судьбе улучшений объекта аренды, предусмотренных общими положениями ГК РФ об аренде. Согласно ст. 623 ГК РФ не подлежит возмещению лишь стоимость неотделимых улучшений имущества, произведенных без согласия арендодателя. При этом, если иное не предусмотрено договором, арендатор имеет право после прекращения договора аренды зачесть в счет арендных платежей стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя. Но в нашем случае подобное возможно, только если остался долг арендатора по арендной плате. Поскольку право на возмещение неотделимых улучшений составляет право арендатора и обязанность именно арендодателя, то такое требование не может предъявляться к лицу, в чью пользу изымается участок. Однако арендатор может просто потребовать уплаты соответствующей суммы от арендодателя-собственника, а последний, полагаем, вправе включить сумму предстоящих выплат арендатору в состав убытков, компенсируемых ему соответствующим бюджетом или лицом, в пользу которого изымается земельный участок. Этот подход вполне соответствует смыслу нормы п. 2 ст. 15 ГК РФ.

При изъятии земельного участка у собственника одновременно прекращаются некоторые другие права у иных лиц. Это касается прежде всего постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20 ЗК РФ), пожизненного наследуемого владения (ст. 21 ЗК РФ), аренды (ст. 22 ЗК РФ). Прекращаются и отдельные сервитуты, а также те права, которые предусматривались ранее действовавшим законодательством и пока сохраняются (ст. 3 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Подлежит прекращению и договор субаренды как производный правовой институт от основного договора аренды.

Правильно исходить также из того, что все эти права лишь могут прекратиться, поскольку их существование не обусловлено жесткой связью с прежним правом собственности. В связи с этим, например, при смене собственника и изменении назначения земельного участка некоторые их них могут быть сохранены (в частности, право прохода); косвенно это подтверждается и юридической техникой законодателя, использованной при формулировке ст. 48 ЗК РФ.

Эти вопросы, судя по всему, в самое ближайшее время будут предметом дискуссий и анализа практики.

В соответствии с п. 2 ст. 279 ГК РФ правом принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд обладают только федеральные органы исполнительной власти и исполнительные органы власти субъектов РФ, т.е. муниципальные образования таких решений принимать не могут. Это несколько странно, если иметь в виду известный тезис о равенстве различных уровней власти и равенстве форм собственности. Впрочем, из текста ряда статей ЗК РФ (см., например, п. 2 ст. 63) можно сделать вывод о том, что право на принятие решения об изъятии имеется и у муниципалитетов[[104]](#footnote-104). В п. 27 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 фактически подтверждено право органов муниципального образования принимать решения о принудительном изъятии земельных участков.

В числе вариантов изъятия земельного участка закон (ст. 49 ЗК РФ) указывает и выкуп. Учитывая, что в итоге производятся компенсационные действия как при обычном изъятии, так и при выкупе, то в чем различие? Если решение об изъятии представляет собой административный публично-правовой акт, то изъятие в форме выкупа характеризуется наличием сложного юридического состава: а) актом об изъятии и б) двусторонней сделкой о выкупе (договор купли-продажи). Сочетание земельно-правовых и гражданско-правовых начал при выкупе земельных участков для государственных или муниципальных нужд, безусловно, усложняет порядок применения норм законодательства.

В связи с этим понятие "изъятие земельных участков" (при изъятии его у частного собственника) всегда должно быть соединяемо с понятием "выкуп", хотя ст. 55 ЗК РФ сформулирована таким образом, что допускает - в отличие от ГК РФ - изъятие без выкупа. Конечно, земельные участки могут фактически изыматься и по иным основаниям (ст. 44 - 51 ЗК РФ, ст. 284 - 285 ГК РФ). Но если изъятие следует только в силу государственных или муниципальных нужд и в отношении участков, находящихся в собственности у частных лиц, оно требует учета правил о выкупе и применения норм о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ). Этому выводу не препятствует отсутствие согласия собственника земельного участка. В соответствии со ст. 445 ГК РФ договор может заключаться и в обязательном порядке. Изъятие земельного участка в таком случае не требует оформления сделки[[105]](#footnote-105), его отсутствие восполняется судебным решением (ст. 282 ГК РФ). Иск государственного органа в данном случае представляет собой по существу иск об обязании заключить договор купли-продажи в связи с изъятием.

По смыслу закона при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд убытки возмещаются только землепользователям, землевладельцам и арендаторам. Что же касается собственников, то удовлетворение их имущественного интереса в связи с выбытием участка предполагается погашением или предоставлением "предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда" в случае с принудительным отчуждением или предоставлением выкупной платы.

При этом убытки собственника, причиненные изъятием земель, включаются в плату за изымаемый земельный участок (ч. 2 п. 1 Правил). Но сам по себе факт включения убытков в иные платежи не означает, что убытки вообще не возмещаются. Следовательно, убытки подлежат возмещению всем категориям лиц, имеющих права на землю.

Можно допустить, что убытки не возмещаются обладателям сервитутов.

Например, если у частного лица А. изымается земельный участок, находившийся в аренде у Б., то право на возмещение убытков имеют как собственник А., так и арендатор Б. Но если собственник вправе получить компенсацию от того, в чью пользу изымается участок, либо из соответствующего бюджета, то арендатор Б. вправе получить компенсацию от собственника А.

Некоторые авторы отмечают, что многие нормы ГК РФ, касающиеся земельных отношений, нельзя в принципе отнести к гражданско-правовым, они являются сугубо земельно-правовыми; к таким нормам часто относят и нормы об изъятии земельных участков (ст. 284 - 286 ГК)[[106]](#footnote-106). На самом деле все-таки речь должна идти об определенном соотношении норм различных отраслей, что представляет собой и сегодняшний "симбиоз" правил ЗК РФ и ГК РФ применительно к изъятию земельных участков.

Относительно действующих норм по возмещению потерь сельскохозяйственного производства и убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, были высказаны различные замечания.

При этом к числу недостатков следует отнести перечневый прием изложения случаев, когда и кому возмещаются убытки (п. 1 ст. 57 ЗК РФ); используемая законодателем юридическая техника приводит лишь к новым вопросам. Так, подп. 2 п. 1 ст. 57 ЗК РФ "ухудшение качества земель в результате деятельности других лиц" предусмотрено как самостоятельное основание для возмещения убытков, а далее (подп. 3) в качестве отдельной причины названо "временное занятие земельных участков" (кстати, кем?, в силу чего?, в результате правомерной или неправомерной деятельности?, на какой именно срок?). Совершенно понятно, что в определенной части логический объем этих понятий совпадает. Аналогично (т.е. отрицательно) следует оценить и норму подп. 1 п. 2 в ее соотношении с подп. 4 п. 1 - если убытки возмещаются землепользователям, землевладельцам и арендаторам только при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (подп. 1 п. 2), то зачем указывать этих лиц в подп. 4 п. 1, когда им убытки не возмещаются? Тем более что по смыслу данной статьи в ней речь идет о любых действиях, которые вызывают убытки, и в силу ст. 15 ГК РФ нет никакой необходимости описывать частные, отдельные, конкретные случаи возникновения обязанности возместить убытки. Если же предположить, что в ст. 57 имеются в виду так называемые экономические убытки, но тогда встает вопрос: зачем смешивать различные категории?

Вызывает сомнения и обоснованность нормы п. 4 ст. 57 ЗК РФ, так как с учетом длительности процесса возмещения убытков собственнику из бюджета и уровня инфляции, даже только декларируемого, полученная сумма возмещения может не покрывать и половины убытков[[107]](#footnote-107).

Перечень недостатков ст. 57 ЗК РФ может быть продолжен, тем более что отсутствие в ней системности и несоблюдение принятой в праве терминологии, оказывает отрицательное влияние и на иные (подзаконные) акты.

К сожалению, земельное законодательство чрезвычайно редко использует договорные формы взаимодействия; в данном случае расходы по консервации правильнее было бы разложить между всеми заинтересованными лицами: государством, муниципальными образованиями, физическими и юридическими лицами - собственниками, арендаторами, но для этого требуется именно договорный механизм, более гибкий по сравнению с правилами возмещения убытков и потерь производства при изъятии для государственных или муниципальных нужд.

В этой связи было бы целесообразным провести одновременную ревизию имеющихся норм о возмещении убытков и потерь сельскохозяйственного производства. При этом было бы правильно создать единую методологию расчета, позволяющую исключить совпадение экономических категорий, применяемых при расчете.

Следует признать, что расчет упущенной выгоды как части убытков опирается на те же показатели, которые используются при расчете потерь сельскохозяйственного производства, что может послужить основанием для путаницы.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Состояние экономики нашего государства находится в прямой зависимости от того, насколько рационально используются национальные природные ресурсы, в том числе и земля. Одним из условий повышения эффективности ее использования является создание продуманного, гибкого и надежного оборота земельных участков, позволяющего обеспечить перераспределение их под контролем государства как в хозяйственных, так и в иных целях.

При этом вовлечение земельных участков в оборот выполняет не только функцию перераспределения с учетом реальных возможностей владельцев (в пользу тех, кто хочет и может успешно использовать землю), но еще и функцию обеспечения исполнения обязательств (например, путем залога при кредите), функцию хозяйственного маневрирования ресурсами (например, при передаче части свободных земель в аренду, доверительное управление), функцию инструмента управления ресурсами соответствующего административно-территориального образования (города, сельского района и т.п.). Оборот земельных участков придает стабильность предпринимательской деятельности, позволяет изыскивать экономические резервы и в целом обеспечивает земельным отношениям необходимую динамичность, адекватную условиям рыночной экономики. В числе определяющих элементов оборота земель следует назвать гражданско-правовые сделки. Нормы, регулирующие отношения при заключении, исполнении и прекращении сделок, в том числе договоров, содержатся преимущественно в гражданском законодательстве. Однако земля - особый, специфический объект правоотношений, и значительная их часть регулируется также нормами земельного законодательства. В этой связи изучение сделок с землей немыслимо без внимательного анализа именно земельного законодательства, без учета тех правил, которые закреплены в Земельном кодексе РФ, других нормативных правовых актах, а также доктринальных теориях и концепциях, выработанных в правовой науке. Безусловно, земля обладает особой ценностью не только потому, что способна обеспечить экономический эффект, но и в силу тех своих качеств и естественных свойств, которые лежат за пределами сугубо меркантильного, стоимостного подхода. В связи с этим имеются значительные особенности оборота земельных участков, предопределяемые спецификой земли как основы жизни и деятельности людей, средства производства, важнейшей составной части природы.

1. Провозглашенный п.1.ст.1 ЗК РФ принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, целесообразно заменить принципом согласованного действия гражданского и земельного законодательства.

Это предоставит возможность государственным и муниципальным органам при регулировании отношений, объектом которых являются земельные участки, использовать одновременно нормативно-правовые акты, относящиеся к гражданскому и земельному законодательству, а также позволит гражданам в полном объеме и упрощенном порядке реализовывать свои права на указанные объекты собственности.

2. Несмотря на положения ст. 131 ГК РФ и Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а также ряд других нормативных правовых актов, устанавливающих императивное правило о регистрации прав на недвижимое имущество вообще и земельные участки, в частности, п.1 ст. 1 ГК РФ, провозглашая основные начала гражданского законодательства, не содержит принципа регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе земельные участки.

Исходя из того, что основные начала (принципы) и гарантии в своей совокупности формируют гражданское законодательство как целостную правовую систему демократического типа, способную наиболее эффективным образом регулировать имущественные и неимущественные отношения в условиях рыночной экономики России, а также являются непосредственным источником прав и обязанностей сторон в конкретных правоотношениях, предлагаю дополнить п.1 ст. 1 ГК РФ принципом: «государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость и служит единственным доказательством существования зарегистрированных прав на такое имущество. Эти права могут быть оспорены только в судебном порядке».

3.В п. 1 ст. 6 ЗК РФ следует включить такой объект земельных отношений, как земельная доля, которая представляет собой долю в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Указанное обстоятельство позволит исключить неясности относительно того, является ли земельная доля объектом земельных отношений или нет. Поскольку, по мнению автора, земельная доля является полноценным объектом земельных отношений.

Доли земельных участков являются не только объектами земельных отношений. Они являются полноценными объектами и гражданских правоотношений, поскольку активно вовлекаются в гражданский оборот посредством совершения различных сделок, правила совершения которых содержатся, в основном, в ГК РФ.

4. Из содержания главы VI. ЗК РФ «Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков» (ст.ст. 40 - 43) ЗК РФ следует исключить права и обязанности, касающиеся земельных участков как объектов недвижимого имущества в гражданском обороте, например, право собственников возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка (п\п2 п.1 ст. 40 ЗК РФ). Одновременно, сохранить в главе VI. ЗК РФ те права и обязанности, которые касаются вопросов владения, пользования и распоряжения земельными участками как природными объектами и природными ресурсами.

5. Название главы 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» не соответствует ее содержанию: установление и регламентация прав на земельные участки как объекты гражданского оборота. Для приведения в соответствие формы и содержания главы 17 ГК РФ целесообразно название изложить в следующей редакции: «Земельный участок, вещные и иные права на него». Это позволит включить в содержание главы 17 ГК РФ понятие земельного участка как объекта гражданского оборота, а также установить объем прав на земельный участок не только собственника, землепользователя, землевладельца, но и арендатора. Кроме того, данная редакция установит единство используемых понятий в названии и содержании - «земельный участок», в то время как в ныне действующей редакции названия используется термин «земля», а в содержании главы в основном речь идет о земельном участке.

6. В настоящее время отсутствуют правовые основания приобретения земельных участков в собственность первоначальным способом, поскольку земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, относятся к государственной собственности (ст. 16 ЗК РФ). Распоряжение такими земельными участками осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, даже при отсутствии правоустанавливающих документов о принадлежности земельного участка какому-либо субъекту, данный объект имущества не квалифицируется как бесхозяйный, поскольку правом распоряжения на него обладают вышеуказанные органы.

7. При совершении сделок с земельными участками, находящимися в долевой собственности, в гражданском обороте существенное значение имеют общие гражданско-правовые нормы, устанавливающие основания возникновения гражданских прав и обязанностей, понятие, виды, форму сделок, юридические последствия недействительности сделки, порядок распоряжения долей в праве собственности на земельный участок. При этом специальные нормы в соответствии с п.3 ст.3 ЗК РФ регулируют отдельные имущественные и обязательственные отношения и применяются в случаях, прямо предусмотренных земельным законодательством. Предлагаем п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ следует изложить в следующей редакции: «имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками и долями в праве общей собственности на земельный участок, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством с учетом правового режима земель, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами».

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. О борьбе против незаконного оборота наркотических средств и психотропных веществ [Текст]: [Конвенция ООН, принята Вене 20.12.1988 г.] // Международная защита прав и свобод человека. – М., Юридическая литература. 1990. – С. 119.
2. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. от 12.12.1993 г. // Российская газета. – 1993. – № 237.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 25.12.1996 г., по состоянию на 14.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 25.11.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 03.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
8. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Текст]: [Федеральный закон № 172-ФЗ, принят 21.12.2004 г., по состоянию на 23.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 52 (часть 1). – Ст. 5276.
10. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: [Федеральный закон № 101-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
11. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 137-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.
12. О введении в действие части второй гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 15-ФЗ, принят 26.01.1996 г., по состоянию на 26.11.2001] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 411.
13. Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц [Текст]: [Постановлением Правительства РФ № 262, от 07.05.2003 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 19. – Ст. 1843.
14. Об утверждении Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель казачьим обществам, включенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, и режиме его использования [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 667, от 08.06.1996 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 3023.

Научная и учебная литература

1. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли [Текст] // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 34-37.
2. Александров А.Д. Новый ЗК РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 61.
3. Анисимов А.П. Правовые проблемы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд [Текст] // Новая правовая мысль. – 2003. – № 2. – С. 28 - 31.
4. Баринова Е. Вещные права - самостоятельная категория? [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – № 7. – С. 34;
5. Белов В.А. Ценные бумаги в российском гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2006. – 568 с.
6. Боголюбов С.А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право: Учебник. [Текст] – М., Юристъ. 2008. – 786 с.
7. Болвачева Н.Е. Ограничения как средство гражданско-правового регулирования [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 7. – М., Статут. 2003. – 572 с.
8. Бороздин С.В. Земельные отношения и аграрные реформы. [Текст] – М., Аванта-Плюс. 2008. – 480 с.
9. Вечканов Г.С., Вечканова Г.Р., Пуляев В.Т. Краткая экономическая энциклопедия. [Текст] – СПб., Питер. 2008. – 986 с.
10. Викторов И., Ашиткова Т. Надзор за исполнением законодательства о землепользовании [Текст] // Законность. – 2004. – № 2. – С. 28
11. Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах [Текст] // Правоведение. – 2008. – № 2. – С. 146 - 151.
12. Волков Г. Разрешительный тип правового регулирования земельных отношений как основное начало земельного права [Текст] // Хозяйство и право. – 2005. – № 2. – С. 21.
13. Волков Г.А. Переоформление прав на землю по Земельному кодексу Российской Федерации [Текст] // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С.47.
14. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 2. – С. 50.
15. Голосова С.А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права [Текст] // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 50 – 53.
16. Голубков А.Ю. Правовое регулирование рынка ценных бумаг [Текст] // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 86 - 93.
17. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Гришаева С.П. – М., Юристъ. 2003. – 762 с.
18. Гражданское право: Учебник для вузов [Текст] / Под ред. Залесского В.В., Рассолова М.М. – М., Юнити. 2008. – 808 с.
19. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – 834 с.
20. Грось Л. Участие публично-правовых образований в отношениях собственности: гражданско-правовые проблемы [Текст] // Хозяйство и право. – 2000. – № 5. – С. 34.
21. Гуляев А.М. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2003. – 764с.
22. Дмитриев А.В. Частный сервитут - проблемы правоприменения в условиях городского землепользования [Текст] // Хозяйство и право. – 2005. – № 9. – С. 52.
23. Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике [Текст] // Государство и право. – 1994. – № 1. – С. 26.
24. Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву. Ч. 1. [Текст] – М., Статут. 2002. – 936 с.
25. Жариков Ю.Г. Новое в законодательстве о возмещении убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земель [Текст] // Право и экономика. – 2003. – № 9. – С. 23.
26. Залесский В. Возможность досрочного расторжения договора аренды земельного участка и изъятия земельного участка по решению органа исполнительной власти [Текст] // Гражданское законодательство. Практика применения. – М., Статут. 2002. – 576 с.
27. Иконицкая И.А. Новый Земельный кодекс Российской Федерации: некоторые вопросы теории и практики применения [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 6. – С. 8.
28. Илюшина М.Н., Челышев М.Ю. Коммерческое право. [Текст] – М., Юнити. 2008. – 678 с.
29. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. [Текст] – М., Статут. 2003. – 734 с.
30. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. [Текст] – Л., ЛГУ. 1974. – 706 с
31. Казанцев В., Коршунов Н. Возрождение сервитутного права в России [Текст] // Российская юстиция. – 1997. – № 5. – С. 22.
32. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. [Текст] – М., Юнити. 2008. – 406 с.
33. Касьянова О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 7. – С. 34.
34. Кияшко В. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте [Текст] // Право и экономика. – 2004. – № 5. – С. 37 – 40.
35. Ковалева И.С. Особенности возникновения и реализации прав на землю [Текст] – М., Юрайт. 2008. – 482 с.
36. Козырь О.М., Маковская А.А. "Единая судьба" земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2. – С.97.
37. Комментарий к земельному законодательству [Текст] / Отв. ред. Бархатов М.В. – М., Омега-Л. 2008. – 876 с.
38. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие [Текст] – М,. Городец. 2008. – 604 с.
39. Кофанов Л.Л. Обязательственное право в архаичном Риме. [Текст] – М., Статут. 2004. – 706 с.
40. Красавчиков О.А. Советская наука гражданского права: [Текст] – М., Юридическая литература. 1960. – 708 с.
41. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике [Текст] // Государство и право. – 1994. – № 7. – С. 58.
42. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. [Текст] – М., Юрайт. 2008. – 486 с..
43. Крылатых Э.А. Становление и развитие системы регулирования земельных отношений [Текст] // Проблемы прогнозирования. – 2007. – № 1. – С. 35.
44. Лотникова Н.П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. [Текст] – М., Скиф. 2008. – 376 с.
45. Маковская А. Анализ некоторых поправок к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок и сделок с ним" [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 9. – С. 11 - 12.
46. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права. [Текст] – М., Юристъ. 2007. – 876 с.
47. Мисник Н.Н. Еще раз о соотношении гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений [Текст] // Государство и право. – 2006. – № 9. – С. 22.
48. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. [Текст] – М., Статут. 2003. – 708 с.
49. Никишин В.В. Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации. [Текст] – М., Юрайт. 2008. – 502 с.
50. Ожегов С.И. Словарь русского языка [Текст] / Под ред. Шведовой Н.Ю. – М., Русский язык. 1988. – 1246 с.
51. Отрывки из "Институций" Ульпиана [Текст] // Памятники римского права. Юлий Павел. Пять книг сентенций к сыну. Фрагменты Домиция Ульпиана. – М., Зерцало. 1998. – 672 с.
52. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Т. 1. [Текст] – М., Статут. 2002. – 806 с.
53. Попов М. Споры о разграничении государственной собственности на землю [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. – № 7. – С. 56 - 64.
54. Псковская судная грамота [Текст] // История государства и права России. Источники права. Юридические памятники XI - XX вв. / Под ред. Королькова Н.Н. – М., НГУ. 1999. – 804 с.
55. Римское частное право [Текст] / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. – М., Юристъ. 2007. – 782 с.
56. Ромадин М., Кошелев Я. Отказ от права на земельный участок и приобретательная давность: новый взгляд на старые проблемы [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 2. – С. 116 - 117.
57. Рыночная экономика [Текст] / Под ред. Ю.С. Мирецкого. – М., Эксмо. 2008. – 678 с.
58. Санфилиппо Ч. Курс римского права. [Текст] / Под ред. Дождева Д.В. – М., Статут. 2005. – 768 с.
59. Синайский В.И. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2005. – 736 с.
60. Соборное уложение 1649 года [Текст] // Отечественное законодательство XI - XX вв. Ч. 1. / Под ред. проф. Чистякова О.И. – М., Юристъ. 1999. – 486с.
61. Суров А.Ф. Правовые аспекты использования земель органами пограничной службы [Текст] // Журнал российского права. – 2002. – № 11. – С. 71 - 78.
62. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе России [Текст] // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 51.
63. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права [Текст] // Хозяйство и право. – 2005. – № 1. – С. 5.
64. Сыродоев Н.А. Новый Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] // Правоведение. – 2002. – № 1. – С. 6.
65. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков [Текст] // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 41.
66. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. [Текст] – Уфа., Уфим. юрид. ин-т МВД РФ. 1998. – 768 с.
67. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. [Текст] – М., Юрист. 2008. – 568 с.
68. Теория государства и права [Текст] / Под общ. ред. Матузова Н.И., Малько А.В. – М., Юристъ. 2007. – 876 с.
69. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России. [Текст] – М., Юнити. 2008. – 432 с.
70. Уваров А. Некоторые аспекты регулирования земельных отношений органами местного самоуправления [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 83 - 84.
71. Уткин Б.И. Комментарий к комментарию: Анализ судебной практики [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 24. – С. 8.
72. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. [Текст] – М., Инфра-М. 2008. – 502 с.
73. Хрестоматия по всеобщей истории государства и права. Т. 1. [Текст] / Под ред. Батыра К.И., Поликарповой Е.В. – М., Зерцало. 2008. – 936 с.
74. Цитович П.П. Очерк основных понятий торгового права. [Текст] – М., Статут. 2001. – 786 с.
75. Черникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – Екатеринбург., 2005. – 38 с.
76. Чесовской Е. Судебная защита прав участников земельных отношений [Текст] // Российская юстиция. – 2002. – № 6. – С. 34.
77. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – 498 с.
78. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2005. – 736 с.
79. Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. [Текст] – М., Статут. 2006. – 678 с.
80. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – 482 с.
81. Эбзеев Б.Б. Гражданский оборот: понятие и юридическая природа [Текст] // Государство и право. – 1999. – № 2. – С. 33.
82. Эйриян Г.Н. Основания возникновения прав на землю: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 2001. – 42 с
83. Энциклопедический юридический словарь. [Текст] / Под общ. ред. Крутских В.Е. – М., Инфра-М. 2005. – 1038 с.

Материалы юридической практики

1. По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы "Об основах платного землепользования в городе Москве" в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской [Текст]: [Постановлении Конституционного Суда РФ № 16-П, от 13.12.2001 г.] // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 2. – С. 3.
2. Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства [Текст]: [Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 61, от 27.02.2001 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 5. – С. 43.
3. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 декабря 2007 г. № 1467/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 6. – С. 67.
4. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22 июля 2008 г. № А55-2268/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 12. – С. 87.
5. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11 декабря 2007 г. № А55-8076/07. // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 6. – С. 81.
6. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23 ноября 2007 г. № А55-5458/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 5. – С. 98.
7. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27 сентября 2007 г. № А55-8071/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 2. – С. 67.
8. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 сентября 2006 г. № А55-5423/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С. 56.
9. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 марта 2005 г. № А55-149/05 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 9. – С. 76.

1. Хрестоматия по всеобщей истории государства и права. Т. 1. [Текст] / Под ред. Батыра К.И., Поликарповой Е.В. – М., Зерцало. 2008. – С. 13, 45. [↑](#footnote-ref-1)
2. Кофанов Л.Л. Обязательственное право в архаичном Риме. [Текст] – М., Статут. 2004. – С. 104. [↑](#footnote-ref-2)
3. Санфилиппо Ч. Курс римского права. [Текст] / Под ред. Дождева Д.В. – М., Статут. 2005. – С. 346. [↑](#footnote-ref-3)
4. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. [Текст] – Л., ЛГУ. 1974. – С. 89. [↑](#footnote-ref-4)
5. Бороздин С.В. Земельные отношения и аграрные реформы. [Текст] – М., Аванта-Плюс. 2008. – С. 100. [↑](#footnote-ref-5)
6. Отрывки из "Институций" Ульпиана [Текст] // Памятники римского права. Юлий Павел. Пять книг сентенций к сыну. Фрагменты Домиция Ульпиана. – М., Зерцало. 1998. – С. 229. [↑](#footnote-ref-6)
7. Римское частное право [Текст] / Под ред. Новицкого И.Б., Перетерского И.С. – М., Юристъ. 2007. – С. 454. [↑](#footnote-ref-7)
8. Соборное уложение 1649 года [Текст] // Отечественное законодательство XI - XX вв. Ч. 1. / Под ред. проф. Чистякова О.И. – М., Юристъ. 1999. – С. 209 - 224. [↑](#footnote-ref-8)
9. Псковская судная грамота [Текст] // История государства и права России. Источники права. Юридические памятники XI - XX вв. / Под ред. Королькова Н.Н. – М., НГУ. 1999. – С. 16. [↑](#footnote-ref-9)
10. Синайский В.И. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 244. [↑](#footnote-ref-10)
11. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 56. [↑](#footnote-ref-11)
12. Синайский В.И. Указ. соч. – С. 244. [↑](#footnote-ref-12)
13. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Т. 1. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 77 - 78. [↑](#footnote-ref-13)
14. Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву. Ч. 1. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 608. [↑](#footnote-ref-14)
15. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 110. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гуляев А.М. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2003. – С. 245. [↑](#footnote-ref-16)
17. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С.114. [↑](#footnote-ref-17)
18. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие [Текст] – М,. Городец. 2008. – С. 56. [↑](#footnote-ref-18)
19. О борьбе против незаконного оборота наркотических средств и психотропных веществ [Текст]: [Конвенция ООН, принята Вене 20.12.1988 г.] // Международная защита прав и свобод человека. – М., Юридическая литература. 1990. – С. 119. [↑](#footnote-ref-19)
20. Ожегов С.И. Словарь русского языка [Текст] / Под ред. Шведовой Н.Ю. – М., Русский язык. 1988. – С. 502. [↑](#footnote-ref-20)
21. Энциклопедический юридический словарь. [Текст] / Под общ. ред. Крутских В.Е. – М., Инфра-М. 2005. – С.267. [↑](#footnote-ref-21)
22. Вечканов Г.С., Вечканова Г.Р., Пуляев В.Т. Краткая экономическая энциклопедия. [Текст] – СПб., Питер. 2008. – С. 234. [↑](#footnote-ref-22)
23. Рыночная экономика [Текст] / Под ред. Ю.С. Мирецкого. – М., Эксмо. 2008. – С. 56. [↑](#footnote-ref-23)
24. Суханов Е.А. Вступительная статья [Текст] // Белов В.А. Ценные бумаги в российском гражданском праве. – М., Статут. 2006. – С. 3. [↑](#footnote-ref-24)
25. Голубков А.Ю. Правовое регулирование рынка ценных бумаг [Текст] // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 86 - 93. [↑](#footnote-ref-25)
26. Илюшина М.Н., Челышев М.Ю. Коммерческое право. [Текст] – М., Юнити. 2008. – С. 60. [↑](#footnote-ref-26)
27. Эбзеев Б.Б. Гражданский оборот: понятие и юридическая природа [Текст] // Государство и право. – 1999. – № 2. – С. 33. [↑](#footnote-ref-27)
28. Красавчиков О.А. Советская наука гражданского права: [Текст] – М., Юридическая литература. 1960. – С. 296 – 297. [↑](#footnote-ref-28)
29. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. [Текст] – Уфа., Уфим. юрид. ин-т МВД РФ. 1998. – С. 50. [↑](#footnote-ref-29)
30. Белов В.А. Ценные бумаги в российском гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2006. – С. 13. [↑](#footnote-ref-30)
31. Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. [Текст] – М., Статут. 2006. – С. 24. [↑](#footnote-ref-31)
32. Цитович П.П. Очерк основных понятий торгового права. [Текст] – М., Статут. 2001. – С. 46 - 83. [↑](#footnote-ref-32)
33. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков [Текст] // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 41. [↑](#footnote-ref-33)
34. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 2. – С. 50. [↑](#footnote-ref-34)
35. Крылатых Э.А. Становление и развитие системы регулирования земельных отношений [Текст] // Проблемы прогнозирования. – 2007. – № 1. – С. 35. [↑](#footnote-ref-35)
36. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли [Текст] // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 37. [↑](#footnote-ref-36)
37. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. [Текст] – М., Юрайт. 2008. – С. 105. [↑](#footnote-ref-37)
38. Баринова Е. Вещные права - самостоятельная категория? [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – № 7. – С. 34;

    Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах [Текст] // Правоведение. – 2008. – № 2. – С. 146 - 151. [↑](#footnote-ref-38)
39. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права. [Текст] – М., Юристъ. 2007. – С. 403 - 404. [↑](#footnote-ref-39)
40. Комментарий к земельному законодательству [Текст] / Отв. ред. Бархатов М.В. – М., Омега-Л. 2008. – С. 122. [↑](#footnote-ref-40)
41. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 137-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4148. [↑](#footnote-ref-41)
42. О введении в действие части второй гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 15-ФЗ, принят 26.01.1996 г., по состоянию на 26.11.2001] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 411. [↑](#footnote-ref-42)
43. Теория государства и права [Текст] / Под общ. ред. Матузова Н.И., Малько А.В. – М., Юристъ. 2007. – С. 533. [↑](#footnote-ref-43)
44. Волков Г. Разрешительный тип правового регулирования земельных отношений как основное начало земельного права [Текст] // Хозяйство и право. – 2005. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-44)
45. Болвачева Н.Е. Ограничения как средство гражданско-правового регулирования [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 7. – М., Статут. 2003. – С. 1 - 27. [↑](#footnote-ref-45)
46. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: [Федеральный закон № 101-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018. [↑](#footnote-ref-46)
47. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 декабря 2007 г. № 1467/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 6. – С. 67. [↑](#footnote-ref-47)
48. Боголюбов С.А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право: Учебник. [Текст] – М., Юристъ. 2008. – С. 191. [↑](#footnote-ref-48)
49. Сыродоев Н.А. Указ. соч. – С. 34. [↑](#footnote-ref-49)
50. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Текст]: [Федеральный закон № 172-ФЗ, принят 21.12.2004 г., по состоянию на 23.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 52 (часть 1). – Ст. 5276. [↑](#footnote-ref-50)
51. Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике [Текст] // Государство и право. – 1994. – № 1. – С. 26. [↑](#footnote-ref-51)
52. Голосова С.А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права [Текст] // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 50 - 53; Александров А.Д. Новый ЗК РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 61. [↑](#footnote-ref-52)
53. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе России [Текст] // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 51. [↑](#footnote-ref-53)
54. Там же. – С. 53. [↑](#footnote-ref-54)
55. Лотникова Н.П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. [Текст] – М., Скиф. 2008. – С. 69. [↑](#footnote-ref-55)
56. Ковалева И.С. Особенности возникновения и реализации прав на землю [Текст] – М., Юрайт. 2008. – С. 49. [↑](#footnote-ref-56)
57. Мисник Н.Н. Еще раз о соотношении гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений [Текст] // Государство и право. – 2006. – № 9. – С. 22. [↑](#footnote-ref-57)
58. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике [Текст] // Государство и право. – 1994. – № 7. – С. 58. [↑](#footnote-ref-58)
59. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли [Текст] // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 34. [↑](#footnote-ref-59)
60. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России. [Текст] – М., Юнити. 2008. – С. 25 - 26. [↑](#footnote-ref-60)
61. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 127 - 129. [↑](#footnote-ref-61)
62. Там же. [↑](#footnote-ref-62)
63. Касьянова О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 7. – С. 34. [↑](#footnote-ref-63)
64. Эйриян Г.Н. Основания возникновения прав на землю: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 2001. – С. 19. [↑](#footnote-ref-64)
65. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. [Текст] – М., Инфра-М. 2008. – С. 109. [↑](#footnote-ref-65)
66. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30 мая 2008 г. № А55-9220/027 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 11. – С. 76. [↑](#footnote-ref-66)
67. Кияшко В. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте [Текст] // Право и экономика. – 2004. – № 5. – С. 37 – 40. [↑](#footnote-ref-67)
68. Об особо охраняемых природных территориях [Текст]: [Федеральный закон № 33-ФЗ, принят 14.03.1995 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 12. – Ст. 1024. [↑](#footnote-ref-68)
69. Об утверждении Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель казачьим обществам, включенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, и режиме его использования [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 667, от 08.06.1996 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 3023. [↑](#footnote-ref-69)
70. Грось Л. Участие публично-правовых образований в отношениях собственности: гражданско-правовые проблемы [Текст] // Хозяйство и право. – 2000. – № 5. – С. 34. [↑](#footnote-ref-70)
71. Гражданское право: Учебник для вузов [Текст] / Под ред. Залесского В.В., Рассолова М.М. – М., Юнити. 2008. – С. 209. [↑](#footnote-ref-71)
72. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. [Текст] – М., Статут. 2003. – С. 508 - 581. [↑](#footnote-ref-72)
73. Гражданское право: Учебник для вузов [Текст] / Под ред. Залесского В.В., Рассолова М.М. – М., Юнити. 2008. – С. 209. [↑](#footnote-ref-73)
74. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. [Текст] – М., Юрист. 2008. – С. 19. [↑](#footnote-ref-74)
75. Гражданское право: Учебник [Текст] / Под ред. Гришаева С.П. – М., Юристъ. 2003. – С. 98. [↑](#footnote-ref-75)
76. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 408. [↑](#footnote-ref-76)
77. Козырь О.М., Маковская А.А. "Единая судьба" земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2. – С. 97. [↑](#footnote-ref-77)
78. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22 июля 2008 г. № А55-2268/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 12. – С. 87. [↑](#footnote-ref-78)
79. По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы "Об основах платного землепользования в городе Москве" в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской [Текст]: [Постановлении Конституционного Суда РФ № 16-П, от 13.12.2001 г.] // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 2. – С. 3. [↑](#footnote-ref-79)
80. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 марта 2005 г. № А55-149/05 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 9. – С. 76. [↑](#footnote-ref-80)
81. Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства [Текст]: [Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 61, от 27.02.2001 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 5. – С. 43. [↑](#footnote-ref-81)
82. Иконицкая И.А. Новый Земельный кодекс Российской Федерации: некоторые вопросы теории и практики применения [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 6. – С. 8. [↑](#footnote-ref-82)
83. Уткин Б.И. Комментарий к комментарию: Анализ судебной практики [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 24. – С. 8. [↑](#footnote-ref-83)
84. Волков Г.А. Переоформление прав на землю по Земельному кодексу Российской Федерации [Текст] // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 47. [↑](#footnote-ref-84)
85. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27 сентября 2007 г. № А55-8071/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 2. – С. 67. [↑](#footnote-ref-85)
86. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23 ноября 2007 г. № А55-5458/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 5. – С. 98. [↑](#footnote-ref-86)
87. Черникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – Екатеринбург., 2005. – С. 7. [↑](#footnote-ref-87)
88. Казанцев В., Коршунов Н. Возрождение сервитутного права в России [Текст] // Российская юстиция. - 1997. – № 5. – С. 22. [↑](#footnote-ref-88)
89. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права [Текст] // Хозяйство и право. – 2005. – № 1. – С. 5. [↑](#footnote-ref-89)
90. Никишин В.В. Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации. [Текст] – М., Юрайт. 2008. – С. 70. [↑](#footnote-ref-90)
91. Дмитриев А.В. Частный сервитут - проблемы правоприменения в условиях городского землепользования [Текст] // Хозяйство и право. – 2005. – № 9. – С. 52. [↑](#footnote-ref-91)
92. Маковская А. Анализ некоторых поправок к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок и сделок с ним" [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 9. – С. 11 - 12. [↑](#footnote-ref-92)
93. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 сентября 2006 г. № А55-5423/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С. 56. [↑](#footnote-ref-93)
94. Ромадин М., Кошелев Я. Отказ от права на земельный участок и приобретательная давность: новый взгляд на старые проблемы [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 2. – С. 116 - 117. [↑](#footnote-ref-94)
95. Викторов И., Ашиткова Т. Надзор за исполнением законодательства о землепользовании [Текст] // Законность. – 2004. – № 2. – С. 28 [↑](#footnote-ref-95)
96. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11 декабря 2007 г. № А55-8076/07. // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 6. – С. 81. [↑](#footnote-ref-96)
97. Сыродоев Н.А. Новый Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] // Правоведение. – 2002. – № 1. – С. 6. [↑](#footnote-ref-97)
98. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. [Текст] – М., Юнити. 2008. – С. 30, 135. [↑](#footnote-ref-98)
99. Залесский В. Возможность досрочного расторжения договора аренды земельного участка и изъятия земельного участка по решению органа исполнительной власти [Текст] // Гражданское законодательство. Практика применения. – М., Статут. 2002. – С. 262 - 263. [↑](#footnote-ref-99)
100. Попов М. Споры о разграничении государственной собственности на землю [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. – № 7. – С. 56 - 64. [↑](#footnote-ref-100)
101. Суров А.Ф. Правовые аспекты использования земель органами пограничной службы [Текст] // Журнал российского права. – 2002. – № 11. – С. 71 - 78. [↑](#footnote-ref-101)
102. Жариков Ю.Г. Новое в законодательстве о возмещении убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земель [Текст] // Право и экономика. – 2003. – № 9. – С. 23. [↑](#footnote-ref-102)
103. Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц [Текст]: [Постановлением Правительства РФ № 262, от 07.05.2003 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 19. – Ст. 1843. [↑](#footnote-ref-103)
104. Анисимов А.П. Правовые проблемы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд [Текст] // Новая правовая мысль. – 2003. – № 2. – С. 28 - 31. [↑](#footnote-ref-104)
105. Уваров А. Некоторые аспекты регулирования земельных отношений органами местного самоуправления [Текст] // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 83 - 84. [↑](#footnote-ref-105)
106. Сыродоев Н.А. Указ. соч. – С. 31 - 32. [↑](#footnote-ref-106)
107. Чесовской Е. Судебная защита прав участников земельных отношений [Текст] // Российская юстиция. – 2002. – № 6. – С. 34. [↑](#footnote-ref-107)