Земельное право

Тема: Понятия особенности прав собственности на землю

Содержание

Введение

Глава 1. Общая характеристика права собственности на землю по законодательству РФ

1.1 Понятие и признаки права частной собственности по законодательству РФ

1.2 Земельный участок как объект права собственности

Глава 2. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

2.1 Основания возникновения права собственности на землю по законодательству РФ

2.2 Основания прекращения права собственности на землю

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Актуальность настоящей работы вызвана тем, что земля является одним из наиболее распространенных и одновременно одним из наиболее ценных элементов окружающей среды. На протяжении всей истории человечества идет непрерывная борьба, чуть ли не за каждый метр земли.

Повышенный интерес к земле объясняется тем, что без нее невозможно осуществлять любую человеческую деятельность в полном объеме. Земля является важнейшим природным ресурсом, источником существования.

С развитием цивилизации земля приобрела и экономическую ценность. Чем больше были земельные владения, тем больше власти становилось у их хозяина. Постепенно от завоевания земельных площадей человек перешел к мирным способам их получения.

Право собственности на землю, таким образом, считается одним из древнейших и главных прав человека. Для полной реализации этого права должна существовать возможность не только пользоваться земельным участком, но и передавать его своим детям либо другим лицам с целью получения взамен иного необходимого имущества, то есть осуществлять все элементы права собственности (владение, пользование и распоряжение).

Земельные отношения по законодательству РФ могут регулироваться как гражданским, так и земельным правом без приоритета одного перед другим. Те отношения, в которых земля выступает как вещь, а также объект вещного права, регулируются нормами гражданского права. Компетенцию земельного права составляют отношения, в которых земля, оставаясь вещью, играет роль природного объекта. Там, где кончается вещно-правовой аспект в земельных отношениях, прекращает действие гражданское право и начинается сфера действия земельного. Каждая отрасль права имеет свой предмет ведения, определяемый характером земельных отношений.

Объектом настоящей работы выступают нормы российского законодательства, регламентирующие правовое регулирование право собственности на землю, судебная практика по данному вопросы и труды ученых-правоведов.

Целью настоящей работы является комплексное исследование законодательства по вопросу правового регулирования право собственности на землю.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие, признаки и объекты права частной собственности;

- показать основания возникновения и прекращения права частной собственности на землю.

Вопросы правового регулирования права собственности на землю рассмотрены в трудах таких авторов, как: М.В.Попов, Н.А. Сыродоев, И.А. Иконицкой, С.А.Степановым и других специалистов.

право собственность земля участок

Глава 1. Общая характеристика права собственности на землю по законодательству РФ

1.1 Понятие и признаки права частной собственности по законодательству

Обращаясь к теории, отметим, что в цивилистике различаются понятия "собственность" и "право собственности".

В экономическом смысле под собственностью понимается та или иная форма присвоения предметов, средств и орудий труда, предметов потребления - то есть того, что дает сама природа либо производится человеком.

Право собственности понимается в объективном и субъективном смыслах. В объективном смысле под правом собственности понимается совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности и составляющих самостоятельный институт права.

Под правом собственности в субъективном смысле понимают совокупность принадлежащих субъекту права правомочий по владению, пользованию, распоряжению имуществом, позволяющих ему по своему усмотрению совершать действия в отношении своего имущества, то есть определять судьбу вещи. Итак, содержание права собственности раскрывается через права владения, пользования и распоряжения.

Как замечает Ю.К. Толстой, правомочие владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью.

Правомочие пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи пользы в процессе ее личного или производственного потребления.

Правомочие распоряжения - это юридически обеспеченная возможность определять судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи.

Таким образом, право собственности - это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещи по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства.

Право собственности является наиболее абсолютным, то есть дает возможность совершать самый широкий круг действий в отношении принадлежащего собственнику имущества. Так, помимо владения и пользования собственник имеет право свободно отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, оставаясь собственником, передавать права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и другим образом распоряжаться им.

Для реализации любого из указанных прав необходимо наличие документа, удостоверяющего право собственности. Таковым в соответствии с Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" является свидетельство о государственной регистрации прав. Без указанного документа совершение действий, направленных на отчуждение имущества, невозможно.

Законодательство РФ признает и закрепляет многообразие форм собственности на землю, выделяя частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности, ведущее место среди которых занимает, бесспорно, право частной собственности, долгое время не признаваемое нашим государством.

Исследователи в связи с этим обращают внимание на следующее обстоятельство: "Восстановление института частной собственности вызывает к жизни многие правовые последствия, еще не совсем, быть может, осознанные обществом. Особенно это касается земли, которая становится объектом гражданских прав и вводится в оборот".

В литературе справедливо отмечается, что "российское законодательство не формулирует понятия частной собственности". Однако анализ гражданского законодательства, его общего смысла позволил авторам определить частную собственность следующим образом: "Под частной собственностью понимается имущество, которое находится в собственности граждан и юридических лиц, не являющихся государственными или муниципальными предприятиями, организациями".

Следует иметь в виду, что частной собственностью граждан и юридических лиц являются земельные участки (п. 1 ст. 15 ЗК РФ). То есть из всего перечня объектов земельных отношений, перечисленных в п. 1 ст. 6 ЗК РФ, в качестве объекта права собственности названы только земельные участки. Следовательно, согласно буквальному смыслу данной статьи право собственности на часть земельного участка не может быть приобретено, из чего вытекает, что часть участка не может быть предметом сделок, направленных на отчуждение имущества.

На сегодняшний день право собственности в юридической литературе традиционно рассматривается с объективной и субъективной точек зрения, что не дает понимания сущности права собственности как такового, не раскрывает его понятие.

Законодатель и вовсе ограничивается перечислением правомочий, составляющих содержание права собственности, придерживаясь в этой части завидной стабильности, начиная со Свода законов гражданских. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 420 Свода законов гражданских (т. 10, ч. 1), ст. 58 ГК РСФСР 1922 г., ст. 92 ГК РСФСР 1964 г., ст. 209 ГК РФ). Очевидно, что перечисление правомочий также не дает нам понимания права собственности, тем более что их перечень не является универсальным для различных правопорядков. Согласно ст. 544 Французского гражданского кодекса собственность есть право пользования и распоряжения вещами наиболее абсолютным образом, лишь бы пользование не было запрещено законами и регламентами. Согласно § 903 Германского гражданского уложения собственник вещи может в той мере, в какой тому не препятствуют закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое воздействие со стороны других лиц. В англо-американском праве на законодательном уровне не закреплены ни понятие права собственности, ни правомочия, составляющие его содержание. Применяемая в данной правовой системе конструкция расщепленной собственности позволяет выделять разновидности права собственности, содержащие в себе различные сочетания правомочий, которых в англо-американском праве насчитывают от двух (пользование и распоряжение) до нескольких десятков.

Как видно, понятие собственности, несмотря на свою многовековую историю, юридической наукой в должной мере не изучено. Данное обстоятельство нашло свое отражение и в нормах действующего законодательства РФ, где в значительной степени сделан акцент на регулирование отношений собственности как отношений экономического, товарно-денежного характера. Так, именно экономическому пониманию собственности мы обязаны наличием в законодательстве различных форм собственности. Согласно ст. 8 Конституции РФ, ст. 212 ГК РФ в зависимости от того, кто является правообладателем, различают частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности. Различные формы собственности не означают какого-либо разнообразия права собственности, но обусловливают особенности осуществления собственниками правомочий и специфику приобретения и прекращения права. Государственное и муниципальное имущество по общему правилу может отчуждаться в частную собственность только в процессе приватизации. Только государство и муниципальные образования могут приобретать имущество в собственность в связи с изъятием его, для государственных или муниципальных нужд, а также в связи с реквизицией и национализацией. И только указанные субъекты могут распоряжаться имуществом путем передачи его определенным законом субъектам гражданских правоотношений в постоянное (бессрочное) пользование (земельные участки) и хозяйственное ведение (недвижимость, расположенная на земельных участках, и движимое имущество) и др.

Для частной собственности физических лиц характерен переход права в порядке наследования, что в том числе предполагает возможность распоряжения имуществом на случай смерти путем составления завещания, приобретение права путем выплаты пая членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива и др.

Основанием возникновения права собственности у юридических лиц является внесение имущества в уставные, складочные капиталы, паевые фонды, отдельные юридические лица (религиозные организации, фонды и др.) вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью только в соответствии с целями и задачами осуществляемой ими уставной деятельности, предусмотренной учредительными документами, и др.

Вместе с тем все эти особенности, созданные искусственным путем, говорят лишь о разнообразии субъектов права собственности и об особенностях его осуществления каждым из них. В то же время признаки права собственности как юридической категории будут присущи праву собственности независимо от его формы. К таким признакам Г.Ф. Шершеневич относил:

1) власть в ее юридическом значении;

2) объект в виде материального предмета, т.е. вещи;

3) исключительность и независимость от посторонних лиц при осуществлении права собственности;

4) соединение с правом собственности отдельных прав владения, пользования и распоряжения (данный признак Г.Ф. Шершеневич относил к числу неудачных);

5) наличие установленных законом ограничений осуществления права и бессрочность права собственности как вечная и потомственная связь определенного субъекта с определенным объектом, существующая до тех пор, пока не наступит юридический факт, разрывающий ее.

В современном праве выделяют следующие признаки права собственности:

1) совокупность прав владения, пользования и распоряжения вещью, представляющую собой систему отношений собственника к вещи и по поводу ее использования совместно с другими лицами;

2) обязанность собственника осуществлять действия в отношении своего имущества, не нарушая права и интересы иных лиц;

3) объект права собственности в виде предмета материального мира, т.е. вещь;

4) несение собственником бремени содержания и риска случайной гибели или повреждения принадлежащих ему вещей.

1.2 Земельный участок как объект права собственности

Реформирование аграрного сектора, начавшееся в последнее десятилетие XX в., внесло значительные коррективы в правовое регулирование земельных отношений. Граждане получили возможность создавать крестьянские (фермерские) хозяйства, брать земельные участки в аренду, было разрешено предоставлять земельные участки гражданам в пожизненное наследуемое владение, а позднее и в собственность.

Определяющее значение для дальнейшего развития земельного законодательства имело отнесение в ст. 130 Гражданского кодекса РФ земельных участков к недвижимым вещам. Таким образом, земельные участки после долгого периода изъятия из гражданского оборота (вследствие национализации земли советскими декретами) вновь стали объектами гражданских прав и, соответственно, вовлечены в гражданский оборот.

В ст. 6 Земельного кодекса РФ к объектам земельных отношений отнесены:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

Земельный участок как объект земельных отношений определен в п. 2 ст. 6 ЗК РФ как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В юридической литературе высказывалось мнение, что для обеспечения единства терминологии в Земельном кодексе следовало бы полностью воспроизвести определение, закрепленное ранее в Федеральном законе "О государственном земельном кадастре". Имеется и иное мнение по поводу дефиниции земельного участка, сформулированной в вышеназванном Законе. Как считает С.А. Степанов, Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" предпринял "несколько несвоевременную попытку ввести в законодательную практику распространенное в европейском правотворчестве определение земельного участка, включающее и недра, под ним расположенные, и атмосферный столб". Законодательство о недрах и воздушном пространстве исключает возможность рассматривать земельный участок в предлагаемом упомянутым Законом контексте.

Земельный участок, рассматриваемый в рамках гражданского права как вид недвижимого имущества, имеет свои отличительные свойства и специфические характеристики, которые оказывают непосредственное влияние на особенности его участия в гражданском обороте. При определении объема полномочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необходимо учитывать социально-экономическое значение земли. Этот аспект отражен в ст. 9 Конституции РФ, согласно которой земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Земля имеет огромный социальный, общественный интерес вне зависимости от того, кому она принадлежит. Земля обслуживает общество в целом, так как по ней прокладываются дороги, линии связи, электропередачи, другие общеполезные коммуникации. Землю характеризуют такие черты, как невоссоздаваемость, невосполнимость, пространственная ограниченность, неперемещаемость. С землей связано и своеобразное экономическое явление - экономическая рента. Земельный участок в силу своего местоположения, природных свойств способен генерировать доход, который может взиматься в виде определенных платежей и служить источником удовлетворения общественных потребностей.

Земля является пространственным базисом для размещения иных объектов недвижимости, и в этом качестве ее роль как объекта гражданского оборота в условиях рыночной экономики огромна. Как справедливо отмечал С.А. Степанов, "правовая конструкция земельного участка как особого рода вещи достаточно сложна, отлична от конструкции вещи вообще и подчинена необходимости присутствия в ней значительной доли публичного интереса". Она также характеризуется участием в отношениях, регулируемых иными отраслями права (земельного, лесного, градостроительного и т.д.), а также местом и ролью недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях, ярко выраженным целевым назначением, особенностями включения и участия в обороте.

Все это требует особого специфического подхода к регулированию земельных отношений, включающего публично-правовые элементы, к определению порядка владения, пользования и распоряжения землей, что вовсе не оправдывает введение необоснованных ограничений для участия земли в гражданском обороте.

Одной из важных характеристик объектов гражданских прав, в том числе и земельных участков, является их оборотоспособность. Согласно ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Что касается оборота земельных участков, то общие положения гражданского законодательства об оборотоспособности вещей конкретизируются в п. 3 данной статьи: "...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".

ЗК РФ допускает, по сути, только три разновидности сделок: куплю-продажу, обмен, аренду земельных участков. В ст. 37 ЗК РФ определены особенности купли-продажи земельных участков. Согласно п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Кадастровый учет земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственном земельном кадастре". Данное требование законодатель устанавливает лишь в отношении купли-продажи земельных участков и не распространяет на другие виды сделок.

Действие норм ЗК РФ не распространяется на оборот земель сельскохозяйственного назначения, который регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Данный Закон, как и ЗК РФ, регулирует в основном куплю-продажу и аренду земельных участков, и лишь в отношении земельных долей говорится о других сделках. Залог земельных участков, в том числе и сельскохозяйственного назначения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Иные сделки (дарение, рента, доверительное управление и т.д.) земельным законодательством не регулируются. Наследование земельных участков регулируется в ГК РФ как общими нормами о наследовании, так и специальными нормами об особенностях регулирования земельных участков (ст. 1179 - 1182 ГК РФ).

Если допущение земельных участков в оборот рассматривать лишь как возможность совершения в отношении земельных участков только тех сделок, которые предусмотрены земельным законодательством, то такой подход приводит к невозможности совершения сделок, не урегулированных земельным законодательством.

Кроме того, при таком подходе возникает противоречие с п. 2 ст. 421 ГК РФ, согласно которому стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом и иными правовыми актами, а также смешанный договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. Таким образом, нарушается один из наиболее важных принципов гражданского права - принцип свободы договора.

Еще одна проблема неизбежно возникает вследствие того, что гражданское законодательство согласно Конституции РФ находится в компетенции РФ. Земельное же законодательство - в совместном ведении РФ и субъектов РФ, вследствие чего согласно п. 1 ст. 2 ЗК РФ земельное законодательство состоит из ЗК, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Если определение круга возможных сделок с земельными участками будет осуществляться земельным законодательством (следовательно, и законами субъектов РФ в том числе), то это приведет к противоречиям с п. 2 ст. 3 ГК РФ, согласно которому гражданское законодательство состоит из ГК и принятых в соответствии с ним федеральных законов.

Земельные участки нередко участвуют в обороте совместно с иными расположенными на них объектами недвижимости (зданиями, сооружениями). Подчинение оборота земельного участка нормам земельного законодательства, а оборота расположенных на нем объектов недвижимости - нормам гражданского законодательства будет неизбежно создавать противоречия и тем самым затруднять имущественный оборот. Напротив, задача состоит в том, чтобы с помощью средств правового регулирования обеспечить единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости.

Таким образом, многофункциональность земельного участка, вне всякого сомнения, обусловливает специфику его правового регулирования. Особенности совершения сделок с земельными участками могут быть прописаны в земельном законодательстве, однако они не должны противоречить общим принципам и нормам гражданского законодательства. Поскольку земельный участок является не только природным объектом и природным ресурсом, но и объектом недвижимости, общие положения гражданского законодательства о правовом регулировании объектов недвижимости распространяются и на него. Игнорирование особенностей правового регулирования, присущих всей системе объектов недвижимости, частью которой является земельный участок, впрочем, как и в целом вещей как объектов гражданских прав, вряд ли будет способствовать устранению пробелов, противоречий, неоднозначных толкований земельного законодательства и, следовательно, обеспечению четкого, предсказуемого правового режима одного из важнейших объектов гражданского оборота.

Глава 2. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

2.1 Основания возникновения права собственности на землю по законодательству РФ

Частной собственностью граждан и юридических лиц являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации - как гражданским, так и земельным. Собственность граждан и юридических лиц на землю должна быть получена в результате юридических фактов, так как законом установлено, что если земля не находится в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, то является государственной собственностью (п. 2 ст. 214 ГК РФ; п. 1 ст. 16 ЗК РФ).

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о госрегистрации недвижимости (п. 1 ст. 25 ЗК РФ). Анализ норм глав 14, 17 ГК РФ позволяет сделать вывод, что право собственности на землю гражданином или юридическим лицом может быть приобретено на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка, который имеет частного собственника. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащий ему земельный участок переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом, в случае реорганизации юридического лица - к правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Граждане или юридические лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (ст. 260 ГК РФ). В ст. 261 ГК РФ дано понятие земельного участка как объекта права собственности. В соответствии с п. 2 данной статьи, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность.

В ст. 27 ЗК РФ перечислены изъятые из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами, и ограниченные в обороте земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается ЗК РФ и иными федеральными законами. Из содержания ст. 27 и 28 ЗК РФ можно сделать вывод, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в собственность для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. В противном случае покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения ему причиненных убытков. Статья 37 ЗК РФ предусматривает применение указанных выше правовых последствий к продавцу в случае предоставления покупателю и иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка. Это правило ЗК РФ является специальным, и оно применяется вместо нормы ст. 557 ГК РФ, предусматривающей последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества. Вообще § 7 главы 30 ГК РФ "Продажа недвижимости" к купле-продаже земельных участков применять довольно затруднительно, так как он регулирует куплю-продажу недвижимости как совокупность здания, сооружения и земельного участка. В то же время в ЗК РФ имеется специальная ст. 35 о переходе права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение. Спрашивается, что в данном случае применять - нормы ст. 552 ГК РФ "Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости" или вышеупомянутую ст. 35 ЗК РФ, поскольку содержание их в значительной части отличается друг от друга. Исходя из п. 3 ст. 3 ЗК РФ, в данном случае следует применять ст. 35 ЗК РФ, поскольку в ней предусматривается иное, чем в норме гражданского законодательства. Целесообразно было бы в § 7 главы 30 ГК РФ исключить из понятия недвижимости земельный участок и связанные с этим нормы. Попутно отметим, что в связи с принятием ЖК РФ не место в § 7 и ст. 558 - об особенностях продажи жилых помещений. Сама же купля-продажа земельных участков в ЗК РФ должна регулироваться более полно и как самостоятельный вид договора, а не как разновидность договора купли-продажи. В частности, непонятно, почему в п. 2 ст. 37 ЗК РФ ряд условий договора купли-продажи земельных участков рассматриваются как недействительные применительно именно к этому договору: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию, - ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами? Признание подобных условий договора купли-продажи земельных участков недействительными в ЗК РФ противоречит самой природе договора купли-продажи (п. 1 ст. 454, ст. 460 - 462 ГК РФ). Таким образом, для устранения противоречий между земельным и гражданским законодательством следует сократить сферу действия § 7 главы 30 ГК РФ, исключив из перечня объектов недвижимости земельные участки и жилые помещения. В свою очередь, в ЗК РФ нужно дать развернутую характеристику договора купли-продажи земельных участков и применения его условий к договору мены, передаче земельного участка в аренду. Тем самым в законе действительно будет реализован принцип земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Для строительства или иных целей гражданам и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в следующем порядке.

Прежде всего, необходимо отметить, что не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для строительства. Исключением могут быть случаи изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд (п. 4 ст. 28 ЗК РФ).

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления в пределах их компетенции. Однако принятию такого решения предшествует совершение ряда юридических действий, которые в совокупности образуют сложный юридический состав, приводящий к возникновению права частной собственности на земельные участки.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (в дальнейшем - орган управления землей) с заявлением о выборе земельного участка, его примерном размере и предварительном согласовании места размещения объекта. Орган управления землей обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и ее недр. Необходимая информация о размещении использования земельных участков и об обеспечении их объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими органами управления землей. Органы местного самоуправления информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков. Граждане, органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства (абз. 2 п. 3 ст. 31 ЗК РФ). Результаты выбора земельного участка оформляются актом, к которому прилагаются утвержденные соответствующим органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора. Орган управления землей принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта. Решение о предварительном согласовании размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета. Орган управления землей на основании заявления гражданина или юридического лица и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

В п. 4 ст. 30 ЗК РФ предусмотрен порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта. Он устанавливает положение, когда гражданин или юридическое лицо может ознакомиться с заранее подготовленным проектом границ земельного участка и его установленными границами на местности, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, условиями проведения торгов (аукционов, конкурсов) и т.п. В этом случае гражданин или юридическое лицо освобождается от контактов с многочисленными работниками органов управления землей.

В ЗК РФ предусмотрен упрощенный порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством (ст. 34 ЗК РФ). Земельные участки гражданам могут предоставляться в собственность или в аренду на основании заявления, подаваемого в орган управления землей. В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение. Орган управления землей или по его поручению землеустроительная организация с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его. Орган управления землей в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче его в аренду с приложением проекта его границ. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после предоставления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в орган управления землей. Реализация возможности получения гражданином в собственность земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, наступит только тогда, когда органы управления землей примут соответствующий нормативный акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязываются земельным законом обеспечить управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности и (или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких участков гражданам.

Таким образом, предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является самостоятельным способом приватизации. Он основан исключительно на нормах земельного законодательства. К приватизации земельных участков, основанной на ст. 30 - 34 ЗК РФ, нормы Закона о приватизации государственного и муниципального имущества не применяются. Приватизация гражданами и юридическими лицами земельных участков из земель, находившихся в государственной или муниципальной собственности, а также приобретение гражданами и юридическими лицами земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, являются основными способами приобретения права частной собственности на землю.

2.2 Основания прекращения права собственности на землю

Под прекращением права частной собственности на земельный участок понимается совокупность юридических и фактических действий, совершаемых собственником или органом публичной власти, а также событий, с которыми законодательство связывает утрату права собственности лица на земельный участок, в результате чего данное право либо перестает существовать вообще, либо возникает у другого субъекта земельных правоотношений.

Существует несколько классификаций прекращения права частной собственности. Можно выделить три группы таких оснований: во-первых, прекращение добровольное - осуществляемое по воле собственника, во-вторых, утрата права собственности по объективным причинам независимо от воли собственника и, в-третьих, принудительное прекращение, т.е. осуществляемое помимо и против его воли.

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.

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 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.

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.

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.

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. 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.

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).

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), пожизненно 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").

Заключение

В соответствии со ст. 129 ГК РФ и ст. 130 Гражданского кодекса РФ к объектам гражданских прав относятся земельные участки. Особенность их заключается в отнесении их к недвижимым вещам, и отсюда особый правовой режим сделок с землей - необходимость государственной регистрации сделок. Кроме этого, ст. 129 ГК РФ содержит особую оговорку о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому помимо обычного порядка, установленного для других объектов гражданских прав, и иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле.

Среди остро стоящих перед обществом проблем на сегодняшний день является проблема обеспечения стабилизации земельных отношений. Эту проблему можно успешно решить, имея совершенное законодательство. Однако состояние российского законодательства о земле оставляет желать лучшего.

Центральным нормативным актом, регулирующим отношения, возникающие в сфере собственности на землю, является Земельный кодекс Российской Федерации.

Глава третья ЗК РФ полностью посвящена праву собственности на землю. Согласно ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица могут иметь в частной собственности земельные участки, приобретенные по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Земля и другие природные объекты являются особыми объектами гражданского оборота, поэтому на эти объекты распространяется гражданское законодательство, правда, в той мере, в какой вопросы их оборота не урегулированы законодательством о земле и других природных ресурсах.

Несмотря на появление положительных течений в нашем законодательстве, есть и некоторые отрицательные моменты. Так, основные направления "бурного" развития земельного законодательства в России в нем проявилась негативная тенденция, так как принимается и рассматривается "лавина" законов и законопроектов, что делает невозможным разобраться в них даже специалистам. Неупорядоченность и нестабильность земельных отношений ослабляет и разрушает суверенитет России как государства.

Как и в отношении других объектов гражданских прав, в отношении земли собственнику принадлежит три правомочия: правомочие владения, правомочие пользования и правомочие распоряжения.

На сегодняшний день основными проблемами в сфере регулирования земельных отношений являются осуществление земельной реформы, определение ее направлений и механизмов, правовая проблема земельного контроля, ответственность за нарушение земельного законодательства, а также проблемы, связанные с использованием земельных долей. На этом сложном пути придется многое сделать и ученым, и юристам-практикам, которые проделывают действительно сложную работу, в том числе и по разработке действенного законодательства. Без сотрудничества в этой сфере обойтись нельзя. Большую роль играют в этом плане научные и научно-практические конференции, посвященные различным земельным вопросам. Реформирование земельного права необходимо в той связи, что земельные споры являются наиболее распространенной категорией споров. Появляются их новые разновидности. В связи с развернувшимся строительством жилых и нежилых помещений, активизацией деятельности многочисленных строительных компаний резко возросло количество споров по поводу прав на земельные участки под отчуждаемыми строениями, зданиями, сооружениями. Таким образом, земельное законодательство России о собственности на землю пробельно и противоречиво, во многом не может отвечать вопросам современной практической деятельности, в связи, с чем в данной области предстоит сделать еще очень многое.

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ) // СЗ РФ.2009.№ 4.Ст.445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2009) // СЗ РФ.1994.№ 32.Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 17.07.2009) // СЗ РФ.1996.№ 5.Ст.410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008) // СЗ РФ.2001.№ 49.Ст.4552.
5. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.08.2009) // СЗ РФ.2001.№ 44.Ст.4147.
6. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 17.07.2009) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ.2001.№ 44.Ст.4148.
7. Федеральный закон от 30.11.1995 N 187-ФЗ (ред. от 03.12.2008)"О континентальном шельфе Российской Федерации" // СЗ РФ.1995.№ 49.Ст.4694.
8. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 07.05.2009, с изм. от 18.07.2009) "О приватизации государственного и муниципального имущества" // СЗ РФ.2002.№4. Ст. 251.
9. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 08.05.2009)"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // СЗ РФ. 2002.№ 30.Ст.3018.
10. Федеральный закон от 25.07.2002 N 115-ФЗ (ред. от 28.06.2009) "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации" // СЗ РФ.2002.№ 30.Ст.3032.
11. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.07.2009) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 1997.№ 30.Ст.3594.
12. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 14.03.2009) "Об охране окружающей среды" // СЗ РФ.2002.№ 2.Ст.133.
13. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 23.07.2008) "О землеустройстве" // СЗ РФ.2001.№ 26.Ст.2582.
14. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 17.07.2009) "О недрах" // СЗ РФ.1995.№ 10.Ст.823.
15. Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 N 262 "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" // СЗ РФ.2003.№ 19.Ст.1843.
16. Андреев В.К. О праве частной собственности в России / В.К.Андреев.- М.: Волтерс Клувер, 2007.- 374 с.
17. Анисимов А.П. Правовые проблемы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд / А.П.Анисимов// Новая правовая мысль. 2003. N 2. С. 28 - 31.
18. Волков Г.А. Принципы земельного права России / Г.А.Волков.- М.: ОАО "Издательский дом "Городец", 2005. – 295 с.
19. Васильев Е.А., Комаров А.С. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Том 1 / Е.А.Васильев, А.С.Комаров.- М.: Международные отношения, 2004.- 647 с.
20. Гражданское право. Часть I: Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева.- М.: Издательство ТЕИС, 1996. – 641 с.
21. Гурова Т.В. Понятие земельного участка в гражданском и земельном законодательстве / Т.В.Гурова // Актуальные вопросы правоведения. 2004. N 8. С. 153.
22. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (постатейный) / С.П. Гришаев. - М., 2005.- 483 с.
23. Духно Н.А., Чубуков Г.В. Земельный правопорядок и ответственность / Н.А.Духно, Г.В. Чубуков-М., 1998.- 274 с.
24. Жариков Ю.Г. Земельное право России: Учебник для вузов / Ю.Г.Жариков.- М.: Кнорус, 2006.- С. 497 с.
25. Земельное право: Учебник / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев. - М.: Проспект, 2006. -542 с.
26. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации / И.А. Иконицкая.- М, 2002.- 472 с.
27. Краснова И.О. Земельное право России / И.О. Краснова.- М., 2004.- 375 с.
28. Комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (постатейный) / Под ред. А.Н. Ткача.- М.: ЗАО "Юстицинформ", 2006. – 751 с.
29. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов / Е.А. Киндеева, М.Г.Пискунова.-М., 2005.- 371 с.
30. Казанцев В. Виды прав граждан на землю по российскому законодательству / В.Казанцев // Гражданин и право. 1999. N 8. С. 11.
31. Михольская В.В. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней / В.В. Михольская// Юридический мир. 2002. N 7. С. 57.
32. Павлов В.П. Проблемы теории собственности в российском гражданском праве / В.П.Павлов.- М., 2000.- 397 с.
33. Приходько И.М. Ограничения в российском праве (проблемы теории и практики): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А.В.Малько.- Саратов. 2002. -116 с.
34. Постатейные комментарии к Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Б.Д. Клюкин.-М.2006.- 361с.
35. Попов М. Споры о разграничении государственной собственности на землю / М.Попов // Хозяйство и право. 2002. N 7. С. 56 - 64.
36. Попов М.В. Продажа земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий / М.В.Попов // Журнал российского права. 2000. N 1. С. 94 - 102.
37. Прохорова Н.А. Содержание права государственной собственности на землю по Земельному кодексу РФ / Н.А.Прохорова // Журнал российского права.2003.№ 8.
38. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота / Н.А.Сыродоев // Государство и право. 2003. N 8. С. 77.
39. Сыродоев Н.А. О соотношении земельного и гражданского законодательства / Н.А.Сыродоев // Государство и право. 2001. N 4. С. 31 - 32.
40. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота / Н.А.Сыродоев // Государство и право. 2003. N 8. С. 77.
41. Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю / Н.А. Сыродоев // Государство и право. 2004. N 10. С. 65.
42. Суханов Е.А. Гражданское право: В 2 т./ Е.А.Суханов.- М.: Волтерс Клувер, 2007. – 611 с.
43. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С.А.Степанов.- М.: Статут, 2004. -С. 61 - 62.
44. Чесовской Е. Судебная защита прав участников земельных отношений / Е. Чесовской // Российская юстиция. 2002. N 6.
45. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1 / Г.Ф.Шершеневич.- М.: Статут, 2005.- 713 с.
46. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник ВАС РФ.2005.№ 5.
47. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27.02.2001 N 61"Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства" // Вестник ВАС РФ.2001.№5.
48. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Вестник ВАС РФ.2001.№4.