**Содержание**

Введение

1 Право собственности на землю

2. Земля как объект вещного права

3. Наследование земельных участков

Заключение

Список литературы

**Введение**

Уже исполнилось десять лет с момента принятия на всероссийском референдуме Конституции России. Одним из основополагающих прав, которое закреплено в Конституции является право собственности на землю.

Оно закреплено в статье 36, которая гласит:

«1. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

3. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.»

Земельный вопрос всегда стоял на повестке дня, и имел для российского общества огромное значение.

Так еще на заре становления московского княжества появился класс помещиков, которые получали землю – поместья за службу Великому князю московскому.

Развитие крепостного права также неразрывно было связано с правом собственности на землю.

Крестьянская реформа 1861 года закончилась возникновением революционной ситуации из-за того что освобождая крестьян, законодатель не решил земельный вопрос.

Столыпинская реформа в своей основе имела также земельный вопрос. Основным положением этой реформы было создание системы, которая осуществляла через крестьянский банк кредитование крестьян, которые в состоянии вести прибыльные дела, денежными средствами на выкуп земельных участков.

Большевики пришли к власти под лозунгом решения земельного вопроса в пользу крестьян, таким образом вызвав симпатии у большой части населения России.

Вопрос касаемый права собственности на землю никогда не сходил с повестки дня. Можно вполне считать его прообразом правовые институты предоставления в пожизненное пользование и пожизненное наследуемое владение земельных участков в советском гражданском праве. Эти институты сохранились и в современном гражданском и земельном праве.

И все же право собственности на землю для России это еще не опробованный на практике правовой институт. Многие небезосновательно опасаются злоупотреблений в этом вопросе со стороны одних граждан, последствием чего будет ущемление прав других граждан.

Недаром проект действующего Земельного кодекса РФ вызвал в Государственной Думе немало дебатов и стал причиной множества политических спекуляций лидеров партий различной направленности.

Тема этой работы очень актуальна, потому что:

 Земельные отношения всегда играли основополагающую роль в жизни общества.

 На сегодняшний день отношения касающиеся права собственности на землю переходят в новую фазу. Впервые граждане России получили реальную возможность иметь в собственности землю;

 Обладание землей на праве собственности позволяет осуществлять её эффективное использование и оборот;

 Правовой институт права собственности на землю – неотъемлемая часть системы права развитого демократического государства.

Итак, цель данной дипломной работы – исследовать договор найма жилого помещения, его объектный и субъектный состав и присущие ему особенности.

Поставленная цель решается посредством следующих задач:

 исследовать основные направления развития гражданского и земельного права в сфере приобретения права собственности на землю в Российской Федерации;

 рассмотреть содержание законодательной базы лежащей в основе приобретения права собственности на землю;

 проанализировать плюсы и минусы существующего института права собственности на землю, исследовать проблематику, связанную с приобретением этого права;

 выяснить тенденции развития в этой сфере;

 в заключении - подвести итоги по проделанной работе, выработать пути решения возникших проблем.

**1. Право собственности на землю**

С принятием в 2001 году Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г.) (далее - ЗК РФ) земельный вопрос казался решенным. Однако, вскоре собственники объектов недвижимости столкнулись с требованием выкупить либо взять в аренду земельные участки, принадлежащие им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Сделать это надо до 1 января 2004 года. Проблема оказалась столь серьезной и многогранной, что правительство приняло решение подготовить к сентябрю проект изменений и дополнений ЗК РФ. Вопрос уходит корнями в 1992-1993 годы, когда в ходе обвальной кампании приватизировалось большинство промышленных объектов. Продать их сразу с землей политики не решились, в итоге правовой статус объектов раздвоился: постройки, сооружения, техника, продукция и т.д. находятся в собственности предпринимателей, а земельный участок по-прежнему принадлежит государству либо муниципальному образованию. Такая двойственность явно не согласуется с понятием предприятия как целостного имущественного комплекса. Статья 132 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), принятого в 1994 году, предусматривает, что предприятие должно включать все виды имущества, в том числе земельные участки, здания, сооружения и т.д. Логично предположить - хотя в ГК РФ об этом прямо не сказано - что все имущество предприятия (либо его обособленной части) должно находиться в собственности одного лица. Проблему, безусловно, видели и даже закладывали определенный механизм решения. Указ Президента РФ от 14 июня 1992 г. N 631 "Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности" (с изменениями от 14 октября 1992 г., 16 мая 1997 г., 25 января 1999 г.) (утратил силу) определил порядок продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий. Согласно Указу "обязательным условием проведения коммерческого, инвестиционного конкурса, аукциона по продаже приватизированного предприятия и заключения договора купли-продажи на это предприятие является право приобретения земельного участка собственником приватизированного предприятия" (п.6). План приватизации государственного, муниципального предприятия включал "ситуационный план расположения предприятия, данные о границах, размерах, местоположении земельного участка предприятия, акт о нормативной цене земельного участка приватизируемого предприятия, размер земельного налога" (п.7). При этом начальная цена предприятия, продаваемого при приватизации на коммерческом, инвестиционном конкурсе, аукционе, стоимость земельного участка не включала. Впоследствии земельный участок мог быть продан по цене, утвержденной в плане приватизации предприятия, то есть по нормативной цене. Нормативная цена земли определялась Правительством РФ и равнялась в 1992 году пятидесятикратной ставке земельного налога в рублях за единицу площади земель. Основой для определения цены служили "ставки земельного налога с учетом соответствующих повышающих коэффициентов".

**2. Земля как объект вещного права**

Для того чтобы исследовать вопросы, связанные с возникновением права собственности на землю, необходимо исследовать землю как объект вещного права, т.к. она в этом плане имеет свои особенности и специфические признаки, прежде всего связанные с её оборотоспособностью и осуществлением права собственности.

Статья 260 ГК РФ определяет общие положения о праве собственности на землю. Пункт 1 данной статьи определяет полномочия собственника по распоряжению земельным участком. Специально указана возможность совершения собственником таких юридических действий, как купля-продажа, дарение, передача земельного участка в залог, сдача его в аренду. Допускается также возможность иных способов распоряжения земельным участком: в соответствии с п.2 ст.209 ГК собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования, распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его иными способами, распоряжаться им иным образом.

Однако вышеуказанные возможности собственника ограничены случаями, когда земельный участок изъят из оборота или ограничен в нем. Возможность изъятия земельных участков из оборота и ограничения их в обороте специально оговорена в п.3 ст.209 ГК.

В соответствии с п.3 ст.129 ГК, регулирующей оборотоспособность объектов гражданских прав, 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. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что перечень земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, должен устанавливаться ЗК. Статьей 27 ЗК определяются понятие и перечень земельных участков, изъятых из оборота и ограниченных в обороте.

Трактовки изъятия из оборота и ограничения оборотоспособности, данные ЗК и ГК, отличаются друг от друга.

В п.2 ст.129 ГК под объектами, изъятыми из оборота, подразумеваются объекты гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается, т.е. те объекты, которые не могут свободно отчуждаться, переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) либо иным способом (п.1 ст.129 ГК).

В соответствии с п.2 ст.27 ЗК земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Таким образом, понятие изъятых из оборота земельных участков, определяемое ЗК, предусматривает не только запрет перехода от одного лица к другому изъятых из оборота земельных участков в порядке правопреемства, но и запрет предоставления их в частную собственность.

В соответствии с п.2 ст.129 ГК виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается, должны быть прямо указаны в законе. Из этого следует, что перечень изъятых из оборота земельных участков, предусмотренный ЗК, носит исчерпывающий характер.

В соответствии с п.4 ст.27 ЗК из оборота изъяты земельные участки, занятые следующими находящимися в федеральной собственности объектами:

 государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст.95 ЗК);

 зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;

 зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

 объектами организаций федеральной службы безопасности;

 объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

 объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

 объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы ЗАТО;

 исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Минюста России и МВД РФ;

 воинскими и гражданскими захоронениями;

 инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Несоответствие между понятиями можно также установить в отношении ограничения оборотоспособности объектов. В соответствии с абз.2 п.2 ст.129 ГК ограниченно оборотоспособными являются такие объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению. В соответствии с абз.2 п.2 ст.27 ЗК земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п.5 ст.27 ЗК ограничиваются в обороте следующие находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки:

 в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п.4 ст.27 ЗК;

 в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

 занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

 занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

 предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п.4 комментируемой статьи;

 в границах ЗАТО, не указанные в п.4 ст.27 ЗК;

 предоставленные для нужд организаций транспорта, в т.ч. морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

 предоставленные для нужд связи;

 занятые объектами космической инфраструктуры;

 расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

 предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

 загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Абзац 2 п.2 ст.129 ГК не предусматривает необходимости установления исчерпывающего перечня ограниченных в обороте объектов, и соответственно перечень объектов, установленный в п.5 ст.27 ЗК, не является исчерпывающим. Например, как ограничение в обороте следует рассматривать предусмотренный п.3 ст.15 ЗК запрет на приобретение иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами земельных участков, находящихся на приграничных территориях.

Пункт 2 статьи 260 ГК предусматривает необходимость пользования земельным участком, отнесенным к определенной категории в соответствии с земельным законодательством.

Деление земель на категории по целевому назначению предусматривается п.1 ст.7 ЗК. Необходимость использования земельного участка в соответствии с целевым назначениям устанавливается п.1 ст.42 ЗК, в соответствии с которым собственники и лица, использующие земельные участки, обязаны использовать таковые в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту. Статья 285 ГК предусматривает возможность изъятия земельного участка у его собственника в том случае, если земельный участок используется не по целевому назначению.

Специальные последствия нецелевого использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо для жилищного или иного строительства, предусмотрены ст.284 ГК.

Статья 261 ГК РФ регламентирует статус земельного участка как объекта права собственности. Пункт 1 статьи 261 ГК РФ предусматривает, что территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основании документов, выдаваемых собственнику земельного участка государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Сведения о территориальных границах земельного участка содержатся в едином государственном реестре земель (ЕГРЗ), который в соответствии со ст.14 Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" представляет собой документ, предназначенный для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. В ЕГРЗ содержатся следующие основные сведения о земельных участках: кадастровые номера, местоположение (адрес), площадь, категории земель и разрешенное использование земельных участков, описание границ земельных участков и их отдельных частей, зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения), экономические характеристики, в т.ч. размер платы за землю, качественные характеристики, в т.ч. показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель, наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками. Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах считается дата внесения соответствующей записи в ЕГРЗ.

В соответствии с п.2 ст.8 Закона о земельном кадастре органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, обязаны предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу, предъявившему документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

В соответствии с п.1 ст.17 Закона о регистрации прав на недвижимость обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, является план земельного участка с указанием его кадастрового номера. В соответствии со ст.16 Закона о земельном кадастре кадастровая карта (план) представляет собой карту (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Пункт 2 статьи 261 ГК определяет объем правомочий собственника земельного участка в отношении находящихся в границах этого участка поверхностного (почвенного) слоя, замкнутых водоемов и находящихся на нем леса и растений.

В соответствии со ст.34 Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 24 декабря 2002 г., 30 июня 2003 г.) в Российской Федерации устанавливается государственная собственность на водные объекты. Муниципальная и частная собственность допускается только на обособленные водные объекты. Обособленные водные объекты могут принадлежать на праве собственности муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам в соответствии с гражданским законодательством.

Статья 40 ВК допускает возможность нахождения в собственности граждан и юридических лиц обособленных водных объектов (замкнутых водоемов) - небольших по площади и непроточных искусственных водоемов, не имеющих гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Предельные размеры обособленных водных объектов определяются земельным законодательством РФ.

В соответствии со ст.19 Лесного кодекса Российской Федерации от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 25 июля, 24 декабря 2002 г.) лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся в федеральной собственности.

Однако в соответствии со ст.11 ЛК в лесной фонд и в леса, не входящие в лесной фонд, не включается древесно-кустарниковая растительность, расположенная на: землях сельскохозяйственного назначения, в т.ч. землях, предоставленных для садоводства и личного подсобного хозяйства; землях транспорта (на полосах отводов железнодорожных магистралей и автомобильных дорог); землях населенных пунктов (поселений), в т.ч. предоставленных для дачного, жилищного и иного строительства (за исключением городских лесов); землях водного фонда (на полосах отвода каналов); землях иных категорий.

Статья 20 ЛК предусматривает, что древесно-кустарниковая растительность, расположенная на земельном участке, находящемся в собственности гражданина или юридического лица, принадлежит им на праве собственности, если иное не установлено федеральным законом.

Владение, пользование и распоряжение указанной древесно-кустарниковой растительностью осуществляются собственником в соответствии с требованиями лесного законодательства и законодательства о растительном мире.

Древесно-кустарниковая растительность, которая появилась в результате хозяйственной деятельности или естественным образом на земельном участке после передачи его в собственность гражданину или юридическому лицу, является их собственностью, которой они владеют, пользуются и распоряжаются по своему усмотрению.

Пункт 3 статьи 261 ГК РФ определяет правомочия собственника в отношении использования по своему усмотрению всего, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

В соответствии со ст.19 Закона Российской Федерации "О недрах" (в ред. от 3 марта 1995 г.) (с изменениями от 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г., 29 мая 2002 г., 6 июня 2003 г.) собственники, владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до 5 м, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ.

В соответствии со ст.11 Закона о недрах все иные виды использования недр осуществляются на основании лицензии. Предоставление участка (участков) недр в пользование на условиях соглашения о разделе продукции также оформляется лицензией на пользование недрами. Лицензия удостоверяет право пользования указанным участком (участками) недр на основании соглашения, определяющего все необходимые условия пользования недрами в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 1995 г. N 225-ФЗ "О соглашениях о разделе продукции" (с изменениями от 7 января 1999 г., 18 июня 2001 г., 6 июня 2003 г.) и законодательством о недрах.

Лицензия - это документ, удостоверяющий право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной в ней целью в течение установленного срока при соблюдении владельцем заранее оговоренных условий. Между уполномоченными на то органами государственной власти и пользователем недр может быть заключен договор, устанавливающий условия пользования таким участком, а также обязательства сторон по выполнению указанного договора.

Лицензия удостоверяет право проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, использования отходов горнодобывающего производства и связанных с ним перерабатывающих производств, использования недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

Основные ограничения правомочий собственника земельного участка по использованию воздушного пространства, находящегося над поверхностью его участка, регулируются законодательством об охране окружающей среды (см. Федеральный закон от 04.05.99 N 96-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха".

Таким образом можно отметить, что земля является специфическим объектом права собственности, имеющего свои специфические особенности.

**3. Наследование земельных участков**

Статья 1181 ГК РФ определяет порядок наследования земельных участков. Принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных ГК. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

В данном параграфе мы рассмотрим вопросы, касающиеся наследования земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении и в пожизненном пользовании, т.к. в юридической практике это имеет огромное значение, т.к. мы увидим из следующего параграфа, что лица имеющие участки в пожизненном наследуемом владении и пожизненном пользовании, имеют право их бесплатного приобретения в собственность.

Положения этой статьи - новелла ГК, так как до недавнего времени земля не была объектом, который мог переходить по наследству.

Статья регламентирует переход по наследству земельных участков, принадлежавших наследодателю на праве собственности либо на праве пожизненного наследуемого владения. Формулировка ч.1 представляется крайне неудачной. Из нее можно сделать выводы, что, во-первых, право пожизненного наследуемого владения принадлежит на праве собственности, во-вторых, что именно это право, а не сам земельный участок, входит в состав наследства.

Итак, статья 1181 ГК регламентирует только ситуации, когда земельный участок принадлежал наследодателю на праве собственности или на праве пожизненного наследуемого владения. Это положение нуждается в двух комментариях. Во-первых, право пожизненного наследуемого владения, в российском дореволюционном праве – чинш, является ограниченным вещным правом и определено ст.265-267, содержащимися в главе 17 ГК РФ. Кроме того, глава 17 (ст.268-270 ГК) устанавливает еще одно ограниченное вещное право на землю, которым может обладать физическое лицо - право постоянного пользования. Это право не предполагает переход земельного участка по наследству и поэтому не упоминается в статье 1181 ГК.

Во-вторых, в соответствии с Земельным кодексом, вступившим в силу 30 октября 2001 г гражданам земельные участки ни в пожизненное наследуемое владение, ни в постоянное пользование передаваться больше не будут. Положения статьи 1181 актуальны для ситуаций, когда отношения пожизненного наследуемого владения возникли до 30 октября 2001 г.

Владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения может, как и собственник, передавать его как по завещанию, так и по закону.

При этом следует учитывать, что в силу п.2 ст.266 ГК владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения может, если иное не вытекает из условий пользования земельным участком, установленных законом, возводить на нем здания и сооружения, приобретая на них право собственности, подобное положение установлено п.2 ст.269 ГК применительно к праву постоянного пользования.

Следовательно, возможно наследование разными лицами земельного участка и строений на нем, что повлечет за собой необходимость определения правил пользования земельным участком собственником строения, в частности, в соответствии с п.1 ст.271 ГК.

Часть 2 статьи 1181 устанавливает, что при переходе по наследству земельного участка, принадлежавшего наследодателю на праве собственности или пожизненного наследуемого владения, переходят также находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой, замкнутые водоемы, лес и растения.

Наследники принимают указанное имущество по общим правилам установленным в ст.1152-1155 ГК, каких-либо специальных разрешений не требуется. Поскольку это правило записано в законе, мы можем сделать вывод: при наследовании положения п.3 ст.129 ГК РФ соблюдаются.

В литературе поставлены два очень важных дискуссионных вопроса, касающиеся наследования земельных участков.

Во-первых, на практике может возникнуть ситуация, когда наследодатель, начав оформление документов по предоставлению земельного участка в собственность, умер, не получив свидетельство о праве собственности. Учитывая существующую практику в области приватизации жилья, в соответствии с которой наследники имеют право завершить приватизацию, начатую наследодателем (ст.1112 ГК), так же должен решаться и вопрос наследования земельных участков. С этим можно согласиться, уточнив, что наследники могут претендовать на земельный участок, оформление которого в собственность не было закончено наследодателем, только если на основании представленных наследодателем документов ему не могло быть отказано в получении права собственности на земельный участок.

Во-вторых, некоторые авторы считают, что наследники должны получить земельный участок и тогда, когда наследодатель никаких действий для получения земли в собственность не предпринимал, а владел участком на праве постоянного пользования. Обосновывается такая позиция тем, что на земельном участке могли находиться постройки, плодово-ягодные насаждения, водоемы и т.п. Поскольку наследники могут не иметь возможности арендовать участок либо купить его в собственность, "за наследником как по завещанию, так и по закону следует признавать право либо бесплатно приватизировать участок, которым умерший владел на праве постоянного (бессрочного) пользования, либо (исходя из общего принципа: кто вправе на большее, то вправе и на меньшее) переоформить его на себя на праве пожизненного наследуемого владения".

Вопрос о необходимости внесения соответствующих изменений в ГК представляется дискуссионным. Если это произойдет, будут практически сведены на нет различия между пожизненным наследуемым владением и постоянным пользованием. Что касается права приватизации земельного участка, то, поскольку наследник - собственник построек в любом случае (на основании п.1 ст.271) получит определенное право пользования земельным участком, именно он как пользователь, а не как наследник пользователя получит возможность решать вопрос о приватизации земельного участка.

Правильное понимание данного положения имеет огромное практическое значение.

**Заключение**

Мы рассмотрели вопросы, связанные основаниями приобретения права собственности на землю. Вопрос очень актуальный, вызывающий очень много споров как и среди теоретиков, так и среди практиков.

Основаниями приобретения права собственности на земельный участок являются:

 Купля-продажа;

 Дарение;

 Получение земельного участка в порядке наследования;

 Обращение взыскания на земельный участок, который был предметом залога;

 Приватизация земельного участка.

Можно отметить, что законодательство, регулирующее основание приобретения права собственности имеет ряд существенных недостатков. Особенно это касается приобретения в собственность земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении и постоянном (бессрочном) пользовании, т.е. в процессе приватизации.

Во-первых, в работе не раз отражалось, что существуют противоречия в регулировании этого вопроса между гражданским и земельным кодексами, а также с Законом о приватизации.

Во-вторых, сейчас наше общество проходит переходный период, когда вступает в действие новое законодательство, а огромное количество правоотношений было установлено при действии старого законодательства, когда институт частной собственности на землю вообще отсутствовал. Это касается участков, которыми владеют несколько лиц. С ними в очень многих случаях возникают проблемы.

Как уже отмечалось, что положение о том, что лица, владеющие участком, который является неделимым, должны совместно обращаться в орган исполнительной власти по вопросу его приватизации, является спорным.

В этом отношении самым целесообразным было бы введение в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" нормы приблизительно такого содержания: «При приобретении в собственность участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении и в постоянном (бессрочном) пользовании, в отношении которых имеются договора или судебные решения об определении порядка пользования этими земельными участками, каждый субъект имеет право самостоятельного оформления в собственность доли земельного участка, которой он фактически владеет на основании указанного договора или решения суда». Введение данной нормы во вводный закон сняло бы многие проблемы, которые присущи переходному периоду, которое переживает правовой институт собственности на землю. В ситуации, когда лица, фактически владеющие долями земельного участка, являются порядочными гражданами и поддерживают между собой нормальные отношения, данная норма не имеет значения. Но как показывает практика, порядка 80% судебных дел, рассматриваемых в порядке гражданского судопроизводства, касаются именно вопроса раздела земельных участков и определения порядка пользования ими. Эти процессы идут годами, проходят первую, вторую и надзорные инстанции, которые отменяют решения суда и отправляют его на новое рассмотрение, сменяются лица, участвующие в процессах, из-за того, что те лица, которые начинали судебную тяжбу умирают, и их место в судебном процессе занимают их наследники.

Поэтому, предлагаемая норма могла бы значительно разгрузить российские суды. В существующей ситуации получается, что многие участки не могут быть оформлены в собственность только из-за того, что их владельцы не желают начинать новые судебные разбирательства уже не о порядке пользования земельными участками, а уже о выделе в натуре части общей долевой собственности.

Так что в этом плане относительно написания нормы статьи 36 ЗК, предписывающей обращаться совместно в исполнительный орган власти по вопросу оформления права собственности на земельный участок можно процитировать великого российского автора афоризмов В.С. Черномырдина: «Хотели как лучше, а получилось как всегда». Имеется ввиду то, что законодатель считал при принятии этой нормы, что он тем самым разгрузит земельные комитеты, то он глубоко ошибся, т.к. разгружая земельные комитеты, он в еще большей степени загрузил суды.

А в целом, можно отметить, что, несмотря на указанные выше серьезные недостатки, можно констатировать, что институт частной собственности на землю прочно вошел в российскую систему права. Со временем он, безусловно, будет совершенствоваться, и недостатки будут исправлены. Таким образом, можно с удовлетворением отметить, что в этом плане, особенно после введения в действие Земельного кодекса РФ, сделан большой шаг вперед, и право конституционное право частной собственности на землю реально начало воплощаться в жизнь, что подтверждает тот факт, что Россия уверенно движется вперед по пути построения развитого демократического общества, в котором гарантируются права и свободы человека и гражданина.

**Список литературы**

1. Конституция Российской Федерации. Российская газета от 25 декабря 1993 г.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта 2003 г.). "Российская газета" от 8 декабря 1994 г. , "Российская газета" от 6, 7, 8 февраля 1996 г. , "Российская газета" от 28 ноября 2001 г.

3. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре". "Российская газета" от 10 января 2000 г.

4. Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 24 декабря 2002 г., 30 июня 2003 г.). "Российская газета" от 23, 25 ноября 1995 г.

5. Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 25 июля, 24 декабря 2002 г.). "Российская газета" от 4 февраля 1997 г.

6. Семейный кодекс РФ от 29 декабря 1995 г. N 223-ФЗ (с изменениями от 15 ноября 1997 г., 27 июня 1998 г., 2 января 2000 г.). "Российская газета" от 27 января 1996 г.

7. Федеральный закон от 30 декабря 1995 г. N 225-ФЗ "О соглашениях о разделе продукции" (с изменениями от 7 января 1999 г., 18 июня 2001 г., 6 июня 2003 г.). "Российская газета" от 11 января 1996 г.

8. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г.). "Российская газета" от 30 июля 1997 г.

9. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю". "Российская газета" от 20 июля 2001 г.

10. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изменениями от 7 июля 2003 г.). "Российская газета" от 27 июля 2002 г.

11. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г.). "Российская газета" от 6 августа 1998 г.

12. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (с изменениями от 27 февраля 2003 г.). "Российская газета" от 26 января 2002 г.

13. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" (с изменениями от 24 декабря 2002 г., 10 января 2003 г.). "Российская газета" от 5 августа 1997 г.

14. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г.). "Российская газета" от 22 июля 1998 г.

15. Закон Российской Федерации "О недрах" (в ред. от 3 марта 1995 г.) (с изменениями от 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г., 29 мая 2002 г., 6 июня 2003 г.). Российская газета от 5 мая 1992 г.

16. Закон РФ от 12 декабря 1991 г. N 2020-I "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения" (с изменениями от 22 декабря 1992 г., 6 марта 1993 г., 27 января 1995 г., 30 декабря 2001 г.). Ведомости РФ, 1992, N 12, ст. 593

17. Указ Президента РФ от 30 апреля 1996 г. "О дополнительных мерах по реализации Федерального закона "О ветеранах"."Российская газета" от 7 мая 1996 г.

18. Распоряжение Президента РФ от 22 февраля 1996 г. N 81-рп "О Российском фонде правовых реформ". Собрание законодательства Российской Федерации от 4 марта 1996 г., N 10, ст. 882

19. Постановление Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 г. N 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". "Российская газета" от 25 декабря 2001 г.

20. Определение Конституционного Суда РФ от 5 ноября 1999 года "По запросу Арбитражного суда г. Москвы о проверке конституционности пунктов 1 и 4 части четвертой статьи 20 Федерального закона "О банках и банковской деятельности". "Вестник Конституционного Суда Российской Федерации" N 2, 2000 г.

21. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 января 1998 г. N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге". Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., N 3.

22. Андреева М.Б. Право собственности и иные вещные права на землю в свете нового земельного законодательства // Иваново-Вознесенский юридический вестник: Научно-практический журнал. - Иваново, 2002. 200 лет Министерству юстиции Российской Федерации. - № 10. - с.16-21

23. Вахаев М. Государственное регулирование права частной собственности за землю и рынка земли // Законодательство и экономика. - М., 2000. - № 5. - с.4-14

24. Волков Г.А. Вопросы приобретения права собственности на землю по давности владения // Государство и право на рубеже веков (материалы Всероссийской конференции): Экологическое и природоресурсное право. Трудовое право. Предпринимательское право. - М.; Изд-во ИГиП РАН, 2001. - с.113-120

25. В. Воинов, В. Митюшев. // Приватизация земель "эж-ЮРИСТ", N 35, август 2003 г.С 33-48

26. Галиновская Е.А. Правовое регулирование права собственности на землю в Российской Федерации. (Некоторые тенденции формирования) // Законодательство России в XXI веке: По материалам научно-практической конференции. Москва, 17 октября 2000 г.. - М.; Городец-издат, 2002. - с.157-168

27. Галиновская Е.А. Право собственности на землю в России // "Черные дыры" в Российском Законодательстве: Юридический журнал. - М.; "1с: Компьютерный Аудит", 2003. - № 2. - с.421-429

28. Грось Л.А. О сопоставлении понятий "гражданское законодательство", "гражданское право" и "земельное законодательство" и вещных правах на земельные участки. "Журнал российского права", 2002, N 9

29. Грудцына Л.Ю. Развитие права собственности на землю в российском законодательстве // Законодательство и экономика. - М., 2001. - № 11. - с.58-63

30. Грудцына Л. Право собственности на землю и его законодательное закрепление и историческое развитие // Юрист. - М.; Юрист, 2003. - № 3. - с.30-35

31. Дмитриев А.В. Коллизии норм Земельного кодекса РФ при государственной регистрации прав на землю // Юридический мир. - М.; Юрид. мир ВК, 2002. - № 5. - с.4-9

32. Ельникова Е.В. Прекращение права собственности на землю // Бюллетень нотариальной практики. - М.; Юрист, 2003. - № 1. - с.7-10

33. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития / Иконицкая И.А.. - М.; Изд-во ИГиП РАН, 1999. - 127 с.

34. Карлова Н.В. Проблемы института возникновения права собственности на землю в силу приобретательной давности // Экологическое право России на рубеже XXI века. - М.; Зерцало, 2000. - с.200-217

35. Право собственности: пределы и ограничения / Камышанский В.П., Филиппов П.М.. - М.; Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА, 2000. - 303 с.

36. Право частной собственности на землю / Крассов О.И.. - М.; Юристъ, 2000. - 379 с.