**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАК ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

1.1 Правовой режим земельных участков

1.2 Государственный кадастровый учет земельных участков

2. правовое регулирование права собственности на земельные участки

2.1 Права и обязанности собственников земельных участков

2.2 Ограничения прав на земельные участки

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

**ВВЕДЕНИЕ**

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

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

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

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

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

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

*Цель настоящего исследования* – всестороннее рассмотрение, характеристика и анализ отношений, возникающих по поводу земельного участка как объекта права собственности.

Поставленная цель реализована посредством решения следующих *задач*:

1. изучение правового режима земельных участков;

2. рассмотрение сущности и необходимости государственного кадастрового учета земельных участков;

3. выделение прав и обязанностей собственников земельных участков;

4. изучение и анализ ограничений прав на земельные участки.

*Степень разработанности темы.* Говоря о степени разработанности

темы, надо отметить, что в последние годы в свете проводимой земельной реформы в Российской Федерации ученые стали чаще обращаться к проблемам, связанным с имущественными правами по поводу земельных участков. Данная тема была предметом изучения в рамках диссертационных работ таких авторов как, Н.Н. Аверьянова, Д.С. Бугров, М.В. Чередникова, Д.В. Жернаков, О.В. Бурлаченко и др.

Вопросы земли и права собственности на нее освящены в трудах таких ученых-юристов, как С.С. Алексеева, В.С. Белых, К.П. Беляева, С.И. Виниченко, В.А. Дозорцева, Д.В. Жернакова, О.С. Иоффе, А.В. Копылова, И.А. Покровского, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, Г.Ф. Шершеневича, В.С. Якушева и др.

Теоретические положения, связанные с рассматриваемым вопросом, также содержатся в работах представителей наук земельного и экологического права: С.А. Боголюбова, Б.А. Воронина, А.К. Голиченкова, О.Л. Дубовик, Б.В. Ерофеева, Ю.Г. Жарикова, И.А. Иконицкой, В.В. Круглова, М.В. Попова, Н.А. Сыродоева и др.

*Объектом исследования* являются отношения, возникающие по поводу земельного участка как объекта вещных прав.

*Предмет исследования* – проблемы, связанные с теорией и практикой правового регулирования отношений по поводу земельных участков.

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

*Нормативной и практической основой исследования* послужили: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, другие федеральные законы, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые акты, включая акты органов государственной власти некоторых субъектов Российской Федерации.

**1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАК ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

**1.1 Правовой режим земельных участков**

Земля является важнейшей разновидностью недвижимого имущества. В основе деления вещей на движимые и недвижимые лежит право собственности на землю, поскольку недвижимые вещи определяются прежде всего через связь с землей. В свое время Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Наибольшую важность представляет деление вещей на движимые и недвижимые. Это различие образовалось исторически вследствие преобладающего значения земли, отчего и сделки по недвижимостям всегда отличались от сделок по движимости. Но основание по различиям не только историческое. Земля вследствие ее ограниченности необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам».

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса все объекты недвижимости могут быть разделены на три группы:

1. объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе (земля, недра и т.д.);

2. объекты, которые прочно связаны с землей и их перемещение влечет несоразмерный ущерб их назначению (здания, сооружения и т.д.);

3. объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимости (морские, воздушные суда и т.д.).

Вопрос о том, может ли земля участвовать в гражданском обороте, в настоящее время перешел из теоретической области в практическую, однако следует иметь в виду, что земля с ее почвенным покровом, являясь уникальным и при этом ограниченным и невосполнимым природным ресурсом, не может не рассматриваться в качестве общественного достояния независимо от того, кому она принадлежит. В то же время земля как товар – это объект купли-продажи, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

В связи с этим регулирование земельных отношений предполагает определенную специфику, включающую участие публично-правовых образований в таком регулировании, а также наличие определенных ограничений и запретов. В то же время это не означает введение необоснованных ограничений на участие земли в гражданском обороте. Необходимо учитывать, что существует деление земель на изъятые из оборота, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота. Отчуждение земельных участков, полностью изъятых из оборота, не допускается вообще. А земли, ограниченные в обороте, могут приобретать лишь отдельные участники гражданских и земельных правоотношений при определенном целевом назначении земель. Например, предметом сделки не могут являться земли, которые являются исключительной государственной собственностью. К ним, в частности, относятся земли:

* историко-культурного наследия;
* государственных природных заповедников, памятников природы, национальных, дендрологических, природных парков, ботанических садов;
* предоставленные для нужд обороны;
* общего пользования в населенных пунктах;
* заповедников;
* залегания природных ископаемых и т.д.

Конституция Российской Федерации (ст. 9) провозгласила землю достоянием народов, проживающих на соответствующей территории. В соответствии с ней земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Если ранее земля была объектом исключительной государственной собственности, то по действующему законодательству государственная собственность на землю определяется по так называемому остаточному признаку: земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, является государственной собственностью.

В законодательстве (ст. 261 ГК) и практике выделяют такое понятие, как земельный участок, который собственно и может быть предметом различных гражданско-правовых сделок. Земля в своем природном состоянии является сплошной массой территории. Для того чтобы ей придать характер вещи, необходимо обособить отдельный земельный участок от соседних земель.

Особенностью земельных участков является то, что их правовой режим регулируется не только нормами гражданского права, но и земельно-правовыми нормами, среди которых важнейшими являются Земельный кодекс РФ и Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Земельный кодекс РФ (п. 2 ст. 6) определяет земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Таким образом, установление границ является не только средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права.

При этом земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В ст. 1 Федерального закона РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» конкретизируются понятия отдельных видов земельных участков. Так, под садовым земельным участком понимается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Огородным земельным участком считается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения не капитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

К дачному земельному участку относится участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Выделяют такое понятие, как земельный участок общего пользования. Такие участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не закрыты для общего доступа и не подлежат приватизации. Граждане имеют право свободно находиться на них и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, установленных законом, а также собственником соответствующего земельного участка (ст. 262 ГК).

Земельные участки общего пользования рассматриваются как особая категория участков, которые могут входить в состав различных территориальных зон в составе земель поселений. Согласно п. 2 ст. 262 Гражданского кодекса, если земельный участок не огорожен либо его собственник иным образом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пойти через участок при условии, что это не причинит ущерба или беспокойства собственнику.

Особый правовой режим установлен для земельных участков, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения, под которыми понимаются земли за чертой поселений, предоставленные для этих целей, а также предназначенные для этих целей. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» ограничивает предельные (минимальные) размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые могут находиться в частной собственности. Так, в соответствии со ст. 4 указанного Закона минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве. А в соответствии с п. 1 ст. 4 указанного Закона не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным Земельным кодексом.

Размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут находиться одновременно в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его близкие родственники имеют право распоряжаться более чем 50% общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц, также устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Земельным кодексом Российской Федерации установлены определенные ограничения частной собственности на земельные участки иностранных физических и юридических лиц. Так, согласно п. 3 ст. 15 Земельного кодекса иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Еще более существенные ограничения установлены для земельных участков, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ст. 3 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

**1.2 Государственный кадастровый учет земельных участков**

Важнейшим признаком, которому должен отвечать земельный участок для того чтобы он был признан недвижимостью и тем самым предметом сделок, является то, что земельный участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами должны быть определены его размер, границы и местоположение. Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству (п. 1 ст. 261 ГК). Мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка называются межеванием.

Собственники земельных участков, не изъятых из оборота и не ограниченных в обороте (например, земли сельскохозяйственного назначения), согласно Земельному кодексу и Гражданскому кодексу РФ вправе распоряжаться этими участками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Однако объектом сделок могут быть только те земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет.

Согласно п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе. Таким образом, государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель и т.д.

Органом, в функции которого входит ведение государственного земельного кадастра, в настоящее время является Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Помимо ведения государственного земельного кадастра указанная служба также проводит государственный учет расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, производит государственную кадастровую оценку земель и т.п.

Итоговым документом, подтверждающим проведение кадастрового учета конкретного земельного участка, является кадастровая карта (план) земельного участка, содержащая графические и текстовые формы воспроизведения сведений, содержащихся в государственном земельном кадастре.

Кадастровая карта содержит: кадастровый номер земельного участка; адрес земельного участка; площадь участка; категория земель и разрешенное использование земельного участка; описание границ участка и их отдельных частей; экономические характеристики участка, в том числе размер платы за землю; качественные характеристики участка, в т.ч. показатели состояния плодородия для отдельных категорий земель; наличие на земельном участке объектов недвижимого имущества (зданий, строений, сооружений); зарегистрированные вещные права на земельный участок; ограничения (обременения) прав на земельный участок, зарегистрированные в установленном порядке.

Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются органом кадастрового учета.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы. При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, а также порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений в соответствии с Правилами кадастрового деления территории Российской Федерации и Правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам.

**2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**2.1 Права и обязанности собственников земельных участков**

Право собственности – основное понятие гражданского права. Главная обязанность собственника земельного участка – осуществлять свои права, не нанося ущерба окружающей среде и не нарушая прав и законных интересов других лиц.

Статья 40 Земельного кодекса РФ гласит, что собственник земельного участка имеет право:

* использовать для собственных нужд расположенные на земельном участке пресные подземные воды, в том числе закрытые водоемы и общераспространенные полезные ископаемые;
* возводить жилые и иные здания в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований всех градостроительных регламентов и иных правил;
* проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными;
* санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
* осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Кроме того, в этой же статье говорится, что собственники земельных участков имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться расположенными на участке многолетними насаждениями (за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации), посевами, посадками и получать доходы от их реализации. Эта часть закона не распространяется на участки, переданные собственником в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение.

В соответствии со статьями 57, 58 Земельного кодекса РФ землевладельцы имеют право на возмещение убытков, причиненных изъятием земельного участка для государственных нужд. При этом возмещаются не только реальные убытки в полном размере, но и так называемая упущенная выгода.

Право собственности дает возможность владельцам свободно распорядиться своим имуществом: продать, завещать, подарить, сдать в аренду, обменять, передать на условиях ренты или пожизненного содержания с иждивением; передать в качестве взноса в уставный капитал сельскохозяйственной организации; совершать и иные сделки, не запрещенные действующим законодательством.

Ряд собственников земельных участков неправильно полагают, что если они окружат их высоким глухим забором, то ни перед кем отвечать не будут.

Как только субъект становится собственником, на него законодательство возлагает ряд обязанностей.

Собственники земельных участков, а также лица, использующие эти участки, в соответствии со статьей 42 Земельного кодекса РФ обязаны:

* использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
* сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках;
* осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок

пользования лесами, водными и другими природными объектами;

* не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий;
* соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;
* своевременно приступать к использованию земельных участков, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

И последнее – собственник обязан вовремя осуществлять все платежи, связанные с обладанием земельным участком: налоги, сборы, иные платежи за землю.

В статье 43 ЗК РФ говорится, что отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей.

Несоблюдение норм действующего законодательства, их грубое нарушение влекут для собственников земельных участков различного рода санкции, вплоть до изъятия земельных участков (ст. 285 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**2.2 Ограничения прав на земельные участки**

Признание частной собственности на землю в Российской Федерации и включение земельных участков в гражданский оборот привело к тому, что на первоначальном этапе становления рыночной экономики в нашей стране земля нередко стала рассматриваться как обычный товар. Создавалась иллюзия, что земельные участки могут переходить от одних лиц к другим, как любой другой товар. Между тем земля является очень специфическим видом материальных ресурсов, к использованию и охране которого предъявляются особые и зачастую весьма высокие требования.

Значение земли в деятельности любого общества сложно переоценить. В качестве основного компонента окружающей природной среды земля выполняет важнейшую экологическую функцию. Поверхность земли выступает местом размещения различных объектов, а ее почвенный слой используется в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве. По существу земля представляет собой основной и естественный фактор в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующий в производстве всех других товаров и благ. Социальная роль земли состоит в том, что она служит местом обитания и условием жизни людей. Наконец, земля как территория государства или ее административно-территориальных единиц обуславливает политическую функцию.

Таким образом, земля имеет многофункциональное значение, а потому владение, пользование и распоряжение земельными участками не должно входить в противоречие с публичными интересами, а также нарушать права и законные интересы отдельных лиц, что прямо закреплено в Конституции РФ (ч. 1 ст. 9, ч. 2 ст. 36).

Предоставление прав на землю собственникам земельных участков, землевладельцам и землепользователям всегда сопровождается возложением на них определенных обязанностей. Выполнение этих обязанностей ограничивает возможности реализации любого права на земельные участки.

Русский цивилист В.И. Синайский отмечал, что понятие и содержание права собственности определяется установлением тех или иных границ, в пределах которых гражданский правопорядок признает право собственности, а сами эти границы, суживающие понятие права собственности, и есть его ограничения.

В отношении земельных участков указанные ограничения состоят в обязанностях собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей совершать или не совершать определенные действия либо терпеть чужие действия постольку, поскольку это диктуется публичными интересами, а также необходимостью обеспечения прав и законных интересов отдельных лиц.

Как справедливо отмечено в одном из определений Конституционного Суда РФ, земля является «особого рода товаром, недвижимостью». Данная специфика объясняет причину, по которой законодательством устанавливаются многочисленные ограничения прав на землю.

Ограничения прав на землю, которые предусматриваются действующим законодательством, весьма разнообразны. Очень специфичны формы их установления. При этом трактовка ограничений прав на землю в разных отраслях законодательства неоднозначна.

Федеральные законы устанавливают ограничения прав на землю в целях:

* сохранения природных объектов или памятников истории и культуры;
* создания необходимых условий для осуществления хозяйственной и иной деятельности;
* эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов и коммуникаций;
* охраны жизни и здоровья людей и т.д.

Многообразие целей приводит к тому, что ограничения прав на землю определяются в федеральных законах, относящихся к самым разным отраслям законодательства.

В одних федеральных законах устанавливается правовой режим земель, который налагает на правообладателя обязанность соблюдать определенные требования. В других федеральных законах содержатся перечни обязанностей лиц, использующих земельные участки. Имеются федеральные законы, которые ограничивают оборот земельных участков или допускают обременение вещных прав на землю определенными обязательствами. Существуют также федеральные законы, которые требуют от обладателей прав на землю выполнять различного рода технические требования, например, СНиПы или СанПиНы.

В гражданском законодательстве ограничениями (обременениями) прав на земельные участки предлагается считать сервитут, ипотеку, доверительное управление, аренду, арест имущества и другие условия и запреты, стесняющие соответствующего правообладателя. Иными словами, ограничения прав на землю трактуются как условия и запреты, влияющие на гражданский оборот земельных участков.

Земельное законодательство ограничениями прав на землю называет различного рода запреты и условия, выполнение которых связано с использованием земель и объектов, расположенных на них, а также с осуществлением строительства и иной деятельности. В данном случае ограничения прав на землю трактуются как условия и запреты, влияющие на использование и охрану земель.

Применять законодательство, в котором определяются ограничения прав на землю, необходимо с учетом вышеуказанных обстоятельств.

Среди федеральных законов об ограничениях прав на землю условно можно выделить законодательные акты, содержащие нормы:

* об оборотоспособности земельных участков;
* о правовом режиме земель;
* об обязанностях собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей.

Проблема обороноспособности объектов гражданских прав затрагивалась в трудах ряда русских цивилистов. Так, Г.Ф. Шершеневич, говоря о «вещах вне оборота», выделял вещи, изъятые из оборота по естественной причине (в силу своей природной сущности), по государственным соображениям и по соображениям религиозным.

В современном российском законодательстве обороноспособность земельных участков регулируется, прежде всего, Земельным кодексом РФ, где в ст. 27 перечислены земельные участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте.

Изъяты из гражданского оборота земельные участки:

* в пределах территорий государственных природных заповедников и национальных парков, за исключением земельных участков в границах национальных парков, переданных гражданам и юридическим лицам в собственность или на иных правах в соответствии с федеральными законами;
* занятые зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;
* занятые зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
* занятые объектами организаций федеральной службы безопасности;
* занятые объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
* занятые объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
* занятые объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
* предоставленные исправительно-трудовым учреждениям и лечебно-трудовым профилакториям соответствующих правоохранительных органов;
* занятые воинскими и гражданскими захоронениями;
* занятые инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Ограничены в гражданском обороте земельные участки:

* в пределах особо охраняемых природных территорий, за исключением изъятых из оборота;
* в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
* занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами, за исключением обособленных водных объектов;
* занятые особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
* предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, за исключением изъятых из оборота;
* в границах закрытых административно-территориальных образований, за исключением изъятых из оборота;
* предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе 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.

Изъятые из гражданского оборота земельные участки находятся в исключительной федеральной собственности, а ограниченные в гражданском обороте земельные участки – в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности.

Право собственности на указанные земельные участки не может быть приобретено гражданами и юридическими лицами. Только в случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается передача в частную собственность земельных участков, ограниченных в гражданском обороте.

Запрещены любые сделки с земельными участками, изъятыми из гражданского оборота. Совершение сделок с земельными участками, ограниченными в гражданском обороте возможно только в той мере, в какой это допускается федеральными законами (п. 2 ст. 27 ЗК РФ).

Гражданский оборот соответствующих земельных участков часто обуславливается соблюдением ряда требований. Например, на территориях национальных парков земельные участки могут предоставляться только юридическим и физическим лицам, имеющим лицензию на осуществление деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха. В нормах федеральных законов об ограничениях оборотоспособности земельных участков реализованы требования п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ.

Гражданское законодательство под ограничениями гражданского оборота предлагает понимать:

* принадлежность объектов гражданских прав определенным участникам оборота;
* получение специального разрешения, допускающего оборот объектов гражданских прав. ЗК РФ и множество других федеральных законов предусматривают немало других ограничений права государственной и муниципальной собственности на земельные участки, связанных с особенностями их гражданского оборота.

К этим ограничениям можно, в частности, отнести:

* возможность совершения с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, только сделок купли-продажи и аренды, а также предоставления их в безвозмездное срочное пользование;
* возможность предоставления государственных и муниципальных земель в постоянное (бессрочное) пользование и безвозмездное срочное пользование строго ограниченному кругу лиц. Что касается ограничений обороноспособности земельных участков, находящихся в частной собственности, то законодательство упоминает лишь о возможности обременения права собственности граждан и юридических лиц сервитутом, ипотекой, арендой и т.д.

В отдельных случаях законодательством предусматривается обязанность произвести отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности. Например, в соответствии со ст. 5 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собственник обязан произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или земельной доли, если он является иностранным лицом либо если размер земельных участков и их местоположение не соответствуют установленным требованиям.

К федеральным законам о правовом режиме земель относится значительное число законодательных актов. Ограничения прав на земельные участки, связанные с соблюдением правового режима земель, определяются не только в земельном законодательстве, но и в лесном, экологическом и иных отраслях законодательства. При этом следует учитывать, что независимо от того, в каком законодательстве содержатся нормы о правовом режиме земель, основу его составляют требования Земельного кодекса РФ.

Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ неодинаково определяют влияние норм о правовом режиме земель на осуществление прав на земельные участки. Гражданское законодательство соблюдение правового режима земель не связывает с ограничением прав на землю в части осуществления правомочий владения и распоряжения. В п. 2 ст. 260 Гражданского кодекса РФ не случайно соблюдение требований земельного законодательства о назначении земель связывается только с осуществлением правомочий пользования. Земельный кодекс РФ требует соблюдать правовой режим земель независимо от форм и видов, прав на землю. Из актов земельного законодательства следует, что владение, пользование и распоряжение земельными участками не должно приводить к нарушению правового режима земель.

Следует иметь в виду, что гражданское законодательство в данной части необходимо применять с учетом требований Земельного кодекса РФ.

Правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (пп. 10 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Таким образом, когда говорится о регулировании вопросов правового режима земель, имеются в виду нормы законодательства о делении земель на категории и нормы о зонировании территорий.

Основой отнесения земель к определенным категориям является их целевое назначение. Используя этот критерий, в Земельном кодексе РФ (ст. 7) выделены следующие категории земель:

* земли сельскохозяйственного назначения;
* земли поселений;
* земли промышленности, энергетики, транспорта, радиовещания, связи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
* земли особо охраняемых территорий и объектов;
* земли лесного фонда;
* земли водного фонда;
* земли запаса.

Для каждой категории земель установлен определенный правовой режим, выражающийся в полном или частичном запрете осуществлять на землях те или иные виды деятельности, в предоставлении приоритетной возможности использовать земли для конкретных нужд, в установлении особых условий использования земель и т.д.

Например, земли особо охраняемых территорий и объектов должны использоваться в экологических, научных, историко-культурных и иных подобных целях, а земли сельскохозяйственного назначения – для нужд сельского хозяйства.

Федеральными законами часто запрещается осуществлять на землях виды деятельности, не связанные с их назначением. В частности, запрещается использовать для несельскохозяйственных целей особо ценные и продуктивные сельскохозяйственные угодья, а на особо охраняемых природных территориях федерального значения – размещать садоводческие и дачные участки, осуществлять строительство федеральных автомобильных дорог и т.д.

Ограничения прав на землю зависят от того, находятся ли земельные участки в пределах территориальных зон (особо охраняемых территорий, охранных, санитарно-защитных, запретных и иных зон), которые выделяются при зонировании территорий и для которых устанавливаются виды разрешенного использования, а также определяются другие условия и запреты в области использования и охраны земель.

Так, земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами и правилами землепользования и застройки поселений, а земельные участки в зонах хозяйственного назначения национальных парков – только в целях обеспечения функционирования национального парка.

Владение, пользование и распоряжение землями без учета их целевого назначения и разрешенного использования признается нарушением законодательства, которое может повлечь за собой прекращение прав на землю.

Ограничения прав на землю, связанные с соблюдением правового режима земель, устанавливаются Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом «О лечебных природных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» и другими законодательными актами, количество которых, как показывает законодательная практика, неудержимо растет.

Указанные ограничения прав на землю нельзя, как это порой случается, оценивать в качестве ничем не обоснованных административных барьеров в развитии предпринимательской деятельности. В обоснование данной позиции целесообразно привести рассуждения по этому поводу известного русского цивилиста И.А. Покровского, высказанные еще в начале прошлого века в его работе «Основные проблемы гражданского права». По его мнению, нет возможности перечислять все эти ограничения «в интересах общего блага», устанавливаемые современным правом, поскольку, чем далее, тем более эти ограничения выливаются в форму обширного специального законодательства, свидетельствующего о непрестанно расширяющемся государственном вмешательстве в дело устроения и эксплуатации недвижимости.

Не следует забывать, что значительная часть ограничений прав на землю устанавливается ведомственными актами, включая различного рода нормативы. Возможность утверждения и обязанность соблюдения названных актов предусмотрена рядом федеральных законов.

В ряде случаев федеральные законы указывают на право должностных лиц правоохранительных и некоторых других органов при исполнении ими своих служебных обязанностей находиться на земельных участках, независимо от форм и видов прав на них.

Собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи обязаны терпеть такие действия, хотя это и может вызвать затруднения при реализации ими своих прав.

Таким образом, существующие в современном законодательстве ограничения прав на землю разнообразны и многочисленны. Можно лишь отметить, что законодательство и специальная литература, помимо упомянутых выше, к конкретным ограничениям прав на землю относят:

* право преимущественной покупки земельного участка;
* обязанность передачи его по наследству определенным лицам;
* запрет на раздел земельного участка;
* запрет на возведение зданий, строений и сооружений, посадку деревьев и кустарников;
* особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
* условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Именно из-за многообразия ограничений прав на землю Земельный кодекс РФ при регулировании соответствующих вопросов в ст. 56 оставил открытым перечень соответствующих ограничений.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Земля в России – это один из основных ресурсов, причем ресурс неисчерпаемый. А значит, тема земельных отношений никогда не потеряет своей актуальности. С землей всегда будет связана жизнь огромного числа людей в нашей стране.

В силу п. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

При этом необходимо подчеркнуть, что объектом права собственности может быть земля в форме земельного участка, который представляет собой сформированный и индивидуально-определенный в результате кадастрового учета объект.

Земельному участку, выступающему в качестве объекта права собственности, присущи признаки объекта, установленные гражданским правом:

* оборотоспособность – т.е. земельный участок может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если данный земельный участок не изъят из оборота или не ограничен в обороте;
* земельный участок как объект гражданского права является недвижимым имуществом. На основании этого положения право собственности на земельный участок, а также его ограничение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Для земельных участков установлена также и специальная регистрация – в органах Государственного комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
* земельный участок в зависимости от того, возможен ли его раздел без ущерба для его хозяйственного назначения или нет, может быть признан либо делимой, либо неделимой вещью.

Этот признак существен в том случае, когда земельный участок находится в общей собственности и возникает вопрос о выделе части земельного участка одному из собственников. А также в случае необходимости отчуждения части земельного участка. В случае, когда земельный участок признается неделимым, собственнику не может быть выделена часть земельного участка в натуре, а выдается денежная компенсация. Решение о неделимости земельного участка, если на это прямо не указывается в законодательстве, принимает суд.

Земельный участок крестьянского хозяйства, именно в соответствии с законодательством является неделимым имуществом, поскольку Закон о крестьянском хозяйстве установил, что земельный участок разделу не подлежит. На то же обстоятельство указывает и Гражданский кодекс РФ, установивший, что земельный участок при выходе одного из членов хозяйства разделу не подлежит. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации;

* следующим признаком земельного участка как объекта гражданского права (как, впрочем, и земельного, если земельный участок используется гражданами или юридическими лицами) является то, что плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования земельного участка, принадлежит использующему этот участок на законном основании.

Еще одним признаком следует считать то, что объектом права собственности земля выступает в качестве ограниченного в пространстве земельного участка. Для него характерно то, что границы участка и его местоположение устанавливаются в порядке, закрепленном законодательством о землеустройстве.

Однако для земли характерны и те признаки, которые отличают ее от иного имущества. Это, прежде всего, те из них, которые определяют землю как объект земельного права как таковой. Данные признаки выявляют важное государственное, экономическое и экологическое значение земли. Поскольку каждый земельный участок неотделим от всего земельного пространства, то на него распространяется определенная часть общественных и государственных интересов, которые существуют в отношении земли как таковой. Это не может не влиять на регулирование земельных отношений всеми правовыми отраслями.

**ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993. – М.: Проспект, 2005.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2008). // Российская газета. – 30.07.2008. – № 160.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. // Российская газета. – 30.10.2001. – № 211-212.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 14.07.2008) «Об особо охраняемых природных территориях». // Российская газета. – 18.07.2008. – № 153.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 13.06.2008 № 268-ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». // Российская газета. – 02.07.2008. – № 140.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 15.04.1999 № 66-ФЗ (ред. от 13.05.2008) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». // Российская газета. – 17.05.2008. – № 4662.
7. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.05.2008) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». // Российская газета. – 17.05.2008. – № 4662.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». // Российская газета. – 01.08.2007. – № 4428.
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 № 606 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам». // СЗ РФ. – 11.09.2000. – № 37. Ст. 3726.
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.06.2008 № 456 «Об утверждении положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости». // СЗ РФ. – 23.06.2008. – № 25. Ст. 2987.
11. Определение Конституционного Суда РФ от 06.07.2000 № 133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24.12.1993 № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации».
12. Боголюбов С.А. Земельное право. – М.: Юрайт-Издат, 2007.
13. Горемыкин В.А. Российский земельный рынок: Учебное и практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1996.
14. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. – М.: Эксмо, 2008.
15. Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. – М.: Гросс Медиа, 2008.
16. Жогов Д.Ю. и др. Земельные участки и иные объекты недвижимости: упрощенный порядок оформления прав. – М.: Эксмо, 2008.
17. Залесский В.В. Земельный участок: собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах. – М.: Тихомиров, 2007.
18. Земельное право: Учебник. / Под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Проспект, 2007.
19. Комментарий к Земельному кодексу РФ. / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М.: Юстицинформ, 2007.
20. Комментарий к Земельному кодексу РФ. / Под ред. Б.Д. Клюкина, Г.Е. Быстрова. – М.: Юстицинформ, 2008.
21. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный). / Под ред. С.А. Боголюбова, Е.А. Галиновской. – М.: Былина, 2008.
22. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М.: Юристъ 2006.
23. Копылов В.Е. Вещные права на землю. – М., 2005.
24. Киндеева М.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки: новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов. – М.: Юрайт, 2008.
25. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., 1998.
26. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М., 2002.
27. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 1995.