**Реферат**

**по земельному праву**

**Прекращение права собственности на землю**

**Выполнил: студент гр\_\_\_\_\_**

**Проверил:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**2000 год**

**Содержание**

Введение 3

1. Гражданско-правовые основания прекращения права собственности 4

2. Основания прекращения права собственности на земельный участок 6

3. Проблемы применения норм земельного и гражданского законодательства относительно принудительного прекращения прав на землю у собственников 10

Заключение 15

Список литературы 16

# Введение

Статьей 44 ЗК РФ установлены три основания прекращения права собственности на земельный участок:

а) отчуждение собственником своего земельного участка;

б) отказ от права собственности на земельный участок;

в) принудительное изъятие земельного участка у собственника.

В ГК РФ ст. 235 в качестве оснований прекращения права собственности называет также гибель или уничтожение имущества и утрату права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Цель работы:

анализ оснований прекращения права собственности на земельный участок.

Задачи:

1. Гражданско-правовые основания прекращения права собственности;

2. Основания прекращения права собственности на земельный участок;

3. Проблемы применения норм земельного и гражданского законодательства относительно принудительного прекращения прав на землю у собственников.

# Гражданско-правовые основания прекращения права собственности

Конституция закрепляет в качестве высшей ценности все права и свободы человека, а также обязанности государства по признанию, соблюдению и защите любых, а не только конституционных прав и свобод человека и гражданина.

Однако в любом, даже самом демократическом государстве устанавливаются границы пользования правами и свободами. Отсутствие таких пределов в специальных нормативных правовых актах приводило бы к умалению или нарушению прав и законных интересов других лиц. Прежде всего необходимые пределы свободы оборота земельных участков очерчены в Конституции РФ. Необходимые пределы свободы оборота установлены в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Такие ограничения являются жизненно необходимыми для человека, общества и государства.

Конституция РФ предусматривает два основных ограничения (пределов или границ свободы оборота земельных участков): недопустимость нанесения ущерба окружающей среде и недопустимость нарушения прав и законных интересов иных лиц. Этот перечень является исчерпывающим. Наиболее суровым способом ограничения прав лиц на земельные участки является прекращение права собственности на участки.

Основания прекращения права собственности установлены в главе 15 ГК РФ (ст. 235 - 243 ГК РФ).

В ст. 235 ГК РФ установлены основания для прекращения права собственности, которые можно выделить в две большие группы:

- основания добровольного прекращения права собственности или без воздействия воли со стороны третьего лица;

- основания принудительного прекращения права собственности, т.е. когда другое лицо желает и имеет законное право на прекращение права собственности у собственника.

При добровольном прекращении право собственности на вещь, имущество или имущественное право прекращается у лица (собственника) по следующим причинам:

1) лицо самостоятельно и по доброй воле заключило договор, вступило в иные обязательства перед третьими лицами, предметом данных обязательств выступала данная вещь, и право собственности на нее у собственника в результате надлежащего исполнения данных обязательств прекращается;

2) собственник вещи вступил в гражданско-правовые обязательства и не исполнил их надлежаще, в результате чего его вещь по решению суда или по добровольному согласию (мировому соглашению) отобрали у него для возмещения ущерба, причиненного собственником вещи третьей стороне своим ненадлежащим исполнением ранее взятых на себя обязательств;

3) право собственности на вещь прекратилось у собственника в результате гибели или иного случайного повреждения вещи (либо в результате целенаправленного причинения ей вреда);

4) по причине добровольного уничтожения вещи или отказа от права собственности на нее.

В перечень принудительных оснований прекращения, как нам представляется, возможно отнести основания (случаи), согласно которым у собственника вещи ее отбирают на вполне законных основаниях.

Принудительное изъятие у собственника его имущества по общему правилу не допускается, за исключением случаев, перечисленных в п. 2 ст. 235 ГК РФ. Применительно к земельным участкам можно выделить следующие из них.

Обращение взыскания на имущество (в частности, земельный участок) по обязательствам собственника допускается лишь на основании решения суда, если иной порядок взыскания не предусмотрен законом или договором.

Даже в том случае, когда взыскание производится в порядке, предусмотренном договором, оно осуществляется помимо воли собственника, так как собственник вправе самостоятельно продать вещь с целью передачи выручки от продажи в пользу кредитора либо передать вещь непосредственно в собственность кредитора по договору об отступном.[[1]](#footnote-1)

#

# 2. Основания прекращения права собственности на земельный участок

В соответствии со статьей 44 ЗК РФ[[2]](#footnote-2) право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Таким образом, предусмотренные законодательством основания прекращения права собственности на землю можно разделить на добровольные (по воле собственника) и принудительные (вопреки воле собственника).

Одним из оснований добровольного прекращения права собственности на земельный участок является отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам. Отчуждать земельный участок можно в результате совершения договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты. Порядок заключения таких договоров регламентируется гражданским законодательством с учетом особенностей, установленных нормами земельно-правовых актов. Так, все перечисленные выше договоры, кроме договора купли-продажи, должны пройти процедуру государственной регистрации в соответствующих учреждениях юстиции, для договора ренты в обязательном порядке требуется также нотариальное удостоверение. Для сделок по отчуждению земельных участков отдельных категорий земельное законодательство устанавливает особые дополнительные правила. Например, в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установлено преимущественное право покупки таких земель органами государственной власти или местного самоуправления. Кроме того, названный Федеральный закон устанавливает ограничения общей площади земельных участков, которые могут находиться в результате совершенных сделок в собственности физического лица и его близких родственников, а также юридических лиц с преимущественным участием в них этого физического лица и (или) его близких родственников в пределах административно-территориального образования.

Другим основанием прекращения права частной собственности на земельный участок является добровольный отказ собственника от права собственности на земельный участок. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок определены в статье 53 ЗК РФ (см. комментарий к этой статье).

В ряде случаев право собственности на земельный участок может быть прекращено в принудительном порядке. Применительно к земельным участкам можно выделить следующие из них.

Обращение взыскания на имущество (в частности, земельный участок) по обязательствам собственника допускается лишь на основании решения суда согласно статье 278 ГК РФ (иной порядок обращения взыскания в соответствии со статьей 237 ГК РФ может быть предусмотрен законом или договором в отношении другого имущества). Право собственности на земельный участок, на который обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Отчуждение земельных участков, которые в силу закона не могут принадлежать данному лицу. Так, согласно статье 5 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказался земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 Федерального закона, такой земельный участок (часть земельного участка) или доля должен быть отчужден собственником. Те же требования применяются в случае, если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения был унаследован иностранным гражданином.

Выкуп у собственника земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Условия, порядок и основания такого выкупа регламентированы статьями 49 и 55 ЗК РФ. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. Более подробно процедура выкупа, порядок определения выкупной цены регламентированы статьями 279 - 282 ГК РФ.

Изъятие у собственника земельного участка при ненадлежащем его использовании. ЗК РФ в статье 45 содержит основания изъятия земельных участков в подобных случаях у землевладельцев и землепользователей, но не распространяет их на собственников. Основания же прекращения права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его назначением либо используется с нарушением законодательства, прописаны в статьях 284 и 285 ГК РФ.

Так, согласно статье 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Согласно статье 285 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника, если использование земельного участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Однако необходимо заметить, что осуществление рассматриваемой процедуры, предусмотренной в ГК РФ, на практике в настоящее время невозможно по ряду причин. Так, ГК РФ не устанавливает порядок изъятия у собственников земельного участка по основаниям, предусмотренным статьями 284 и 285, а отсылает к земельному законодательству. Однако действие нормы ЗК РФ в части прекращения прав на землю как санкции за земельное правонарушение на собственников земельных участков не распространяется, поскольку в данной статье упоминаются только землевладельцы и землепользователи. Способ прекращения права собственности, предусмотренный пунктами 2 и 3 статьи 286 ГК РФ, противоречит части 3 статьи 35 Конституции РФ, устанавливающей, что лишение любого лица принадлежащего ему имущества возможно только в судебном порядке. Вопреки данному принципу статья 286 ГК РФ допускает возможность осуществления изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования путем издания соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о таком изъятии и последующего получения согласия собственника на его исполнение. Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что положения пунктов 2 и 3 вышеназванной статьи в части принятия решения органом государственной власти (не являющегося судебным органом) или органом местного самоуправления об изъятии земельного участка у его собственника не подлежат применению. Таким образом, статьи ГК РФ, регламентирующие основания о порядке принудительного прекращения прав собственников на землю, требуют значительной корректировки в целях возможности их применения на практике.[[3]](#footnote-3)

# 3. Проблемы применения норм земельного и гражданского законодательства относительно принудительного прекращения прав на землю у собственников

Во-первых, п. 3 ст. 54 Земельного кодекса РФ указывает на то, что уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля одновременно с наложением административного взыскания выносит предупреждение о допущенных земельных правонарушениях виновному лицу. Но в соответствии со ст. 72 Земельного кодекса РФ муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.

Во-вторых, М.С. Ромадин подчеркивает, что не совсем ясно, насколько активна роль суда при рассмотрении вопроса о прекращении права на землю; сводится ли она только к тому, чтобы проверить законность и обоснованность решения органа, предоставившего земельный участок, о прекращении вещного права и тем самым подтвердить или опровергнуть принятое решение об изъятии земельного участка[[4]](#footnote-4).

Неясным остается вопрос применения норм земельного и гражданского законодательства относительно принудительного прекращения прав на землю у собственников.

Статья 286 Гражданского кодекса РФ при регулировании порядка изъятия земельного участка по основаниям, предусмотренным ст. ст. 284 и 285 Кодекса, отсылает к земельному законодательству. Земельный кодекс РФ, в свою очередь, в ст. 44 говорит, что принудительное прекращение права собственности на земельный участок осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статьи 284 и 285 Гражданского кодекса РФ предусматривают возможность принудительного прекращения права собственности на землю, если собственник земельного участка не использует его по целевому назначению или осуществляет использование земельного участка с грубым нарушением земельного законодательства. Но ст. 286 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным ст. ст. 284 и 285 Кодекса, а также порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются земельным законодательством. Сам же Гражданский кодекс РФ не содержит порядка изъятия земельных участков у собственников. Однако ст. 54 Земельного кодекса РФ упоминает только землепользователей и землевладельцев и как санкция не распространяется на собственников земельных участков. Т. е. два нормативно-правовых акта дают ссылку друг на друга, образуя при этом правовой вакуум.

Принудительное изъятие у правонарушителя земельного участка не означает, что этим его ответственность является исчерпанной. Принудительное изъятие земельного участка направлено прежде всего на прекращение противоправного воздействия субъекта на земельный участок. То есть необходима норма, согласно которой на бывшего собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя будет возлагаться обязанность восстановить первоначальное состояние земельного участка либо возместить расходы на такое восстановление.

Анализ действующего законодательства позволил выявить ряд сложностей, без решения которых не будет применения надлежащей процедуры привлечения правонарушителей к специальной земельно-правовой ответственности.

1. Прежде всего необходимо решить вопросы принудительного прекращения прав собственников на землю. Несмотря на то что Гражданский кодекс РФ в ст. ст. 285 - 286 затрагивает данные вопросы, применение такой процедуры на практике затруднительно. Порядок принудительного прекращения прав собственников на землю не разработан. Гражданский кодекс РФ, предусматривая основания привлечения собственников к ответственности, не устанавливает порядка привлечения к ней, а отсылает к Земельному кодексу РФ. Земельный кодекс РФ, в свою очередь, в ст. 54 упоминает только лиц, не являющихся собственниками земельного участка. Соответственно, так как речь идет о специальной земельно-правовой ответственности, применяемой в форме принудительного прекращения прав на землю ввиду ненадлежащего использования земельного участка, то и основания, и порядок привлечения к данной ответственности должны быть предусмотрены в Земельном кодексе РФ и должны распространяться как на лиц, не являющихся собственниками земельных участков, так и на собственников. То есть Земельный кодекс РФ должен быть дополнен статьей, касающейся порядка принудительного прекращения прав собственников на землю, а ст. 44 Кодекса должна быть дополнена основаниями, предусмотренными ст. ст. 284, 285 Гражданского кодекса.

2. Также необходимо привести в надлежащее состояние процедуру принудительного прекращения прав на землю, регламентируемую статьей 54 Земельного кодекса РФ. Статья 72 Земельного кодекса РФ предусматривает муниципальный земельный контроль, ст. же 54 Кодекса предоставляет лишь органам государственной власти полномочия по наложению административного взыскания, предупреждению виновных лиц и уведомлению органа, предоставившего земельный участок, о допущенных правонарушениях. Соответственно, необходимо предоставить органам, которые осуществляют муниципальный земельный контроль, самостоятельно осуществлять подобные полномочия. Таким образом, нормы Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ зачастую являются декларативными, не имеют механизма осуществления установленных требований, вследствие чего на практике возникают сложности применения законодательных норм. Поэтому представляется важным как с теоретической, так и с практической точки зрения обеспечить более точный и четкий механизм принудительного прекращения прав на землю ввиду ненадлежащего использования земельного участка.

В результате проведенного исследования теоретических положений, посвященных институту специальной земельно-правовой ответственности за нарушение земельного законодательства, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, в силу того, что Земельный кодекс РФ не раскрывает понятия ответственности, каждый ученый предлагает свое толкование. Но большинство ученых сходятся во мнении, что юридическая ответственность в области охраны и использования земель представляет собой комплекс принудительных мер, применяемых к правонарушителям в случае их неправомерного поведения.

Во-вторых, также ученые не сходятся во мнении относительно видов ответственности за нарушение земельного законодательства.

В-третьих, расходятся мнения ученых и по поводу существования специальной земельно-правовой ответственности: одни полагают, что такой вид ответственности отсутствует (М.С. Ромадин, Ф.Б. Рысаев и др.), другие, напротив, утверждают обратное (Измайлов О.В., Жариков Ю.Г., Ерофеев Б.В. и др.).

В-четвертых, исследование теоретических положений, разработанных учеными, позволяет сформулировать понятие земельно-правовой ответственности. Данная ответственность представляет собой специальную меру воздействия на правонарушителей за неисполнение земельного законодательства, применяется в качестве принудительного изъятия земельного участка у виновных лиц.

В-пятых, анализ положений Земельного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ, посвященных вопросам земельно-правовой ответственности, выявил ряд противоречий между данными законодательными актами. Рассмотренный порядок привлечения к специальной земельно-правовой ответственности указал на необходимость более детальной регламентации принудительного изъятия земельных участков. Особого внимания требуют вопросы принудительного прекращения прав собственников на землю.

Среди природных богатств, которыми дано владеть человеку, несомненно, самое ценное - земля. Охрана земель - одна из наиболее острых проблем современности. Меры юридической ответственности должны быть эффективными, так как они выступают гарантом прав и интересов граждан, регламентированных Конституцией РФ и другими законодательными актами. Для этого в первую очередь необходимо создать соответствующую законодательную базу как на федеральном, так и на региональном уровнях.[[5]](#footnote-5)

# Заключение

Прекращение прав на земельный участок является одним из наиболее значимых земельно-правовых институтов для защиты прав собственников и иных титульных владельцев земельных участков. Поэтому законодательством установлен четкий перечень оснований прекращения прав на землю, не допускающий двусмысленного толкования.

Глава 7 Земельного кодекса РФ определяет основания, условия и порядок прекращения прав на землю.

В ст. 44 ЗК РФ указаны основания прекращения права собственности на земельные участки, а именно:

- при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;

- при отказе собственника от права собственности на земельный участок;

- в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством (ст. ст. 235, 237 - 239, 242, 243; п. 2 ст. 272; ст. ст. 278 - 282, 284 - 286 ГК РФ).

Указанный в ст. 44 ЗК РФ перечень соответствует основаниям прекращения права собственности в целом, закрепленным в ст. 235 ГК РФ, за исключением лишь такого основания, как гибель или утрата имущества, которое не может быть применено к земельному участку вследствие невозможности его полной утраты даже в результате ненадлежащего использования, в силу наличия особых свойств земли, являющейся одновременно и объектом недвижимости, и природным объектом.

В отличие от ст. 235 ГК РФ ст. 44 ЗК РФ содержит закрытый перечень оснований прекращения права собственности на земельный участок, являющийся исчерпывающим.[[6]](#footnote-6)

# Список литературы

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 года (с изм. от 30.12.2008). // Российская газета, № 237, 25.12.1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. N 238-239, 08.12.1994.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. N 211-212, 30.10.2001.
4. Гончарова Е.А. Проблемы правоприменения норм земельно-правовой ответственности // Правовые вопросы недвижимости. 2008. N 2. – С. 56-61.
5. Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. "ГроссМедиа", "РОСБУХ", 2009.
6. Лукьяненко В.Е., Пудлина Е.И. Основания прекращения прав на земельные участки // Нотариус. 2009. N 1. – С. 43-47.
7. Ромадин М.С. Некоторые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации // Государство и право. 2003. N 11. - С. 95.
8. Сухова Е.А. Справочник юриста по земельному праву. 2-е издание. "Питер Пресс", 2007.
1. Лукьяненко В.Е., Пудлина Е.И. Основания прекращения прав на земельные участки // Нотариус. 2009. N 1. – С. 43-47. [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. N 211-212, 30.10.2001. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. "ГроссМедиа", "РОСБУХ", 2009. – С. 144-149. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ромадин М.С. Некоторые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации // Государство и право. 2003. N 11. - С. 95. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гончарова Е.А. Проблемы правоприменения норм земельно-правовой ответственности // Правовые вопросы недвижимости. 2008. N 2. – С. 56-61. [↑](#footnote-ref-5)
6. Сухова Е.А. Справочник юриста по земельному праву. 2-е издание. "Питер Пресс", 2007. – С. 78-82. [↑](#footnote-ref-6)