

**ПО**

ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ

***тема:***

Содержание права собственности на землю. Ограничения права собственности на землю

**Выполнил:**

**Студент 1-го курса**

**очно-заочного отделения**

**Юридического факультета**

**Шипарёв Андрей Николаевич**

**Научный руководитель:**

**Доцент**

**Шульга Людмила Васильевна**

## МОСКВА

***2002***

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

ВСТУПЛЕНИЕ. ИСТОРИЯ КОНСТИТУЦИОННОГО

РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В

РОССИИ И НЕКОТОРЫХ ДРУГИХ СТРАНАХ. 3

2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ. 7

3. ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ. 11

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ 13

БИБЛИОГРАФИЯ 15

1. ИСТОРИЯ КОНСТИТУЦИОННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ И НЕКОТОРЫХ ДРУГИХ СТРАНАХ.

Конституционные предписания, ставящие частную собственность на первое место в перечне всех форм собственности на землю, а также наличие в Конституции отдельных статей только об одной этой форме означают признание социально-экономических преимуществ современной частной собственности на землю и важность ее защиты после долгих десятилетий враждебного отношения к ней в СССР. Этот еще в основном сохранившийся в России якобы социалистический режим земельных отношений был основан на национализации всей земли, на исключительном и неограниченном государственном праве собственности на землю, на ее изъятии из гражданского оборота с неизбежным при этих условиях бюрократическим произволом, подавляющим личную заинтересованность гражданина, трудящегося на земле. Он не допускал существования частной собственности на землю. Он убедительно доказал свою неэффективность и несовместимость с всенародными интересами, породив продовольственные затруднения, нерациональную организацию городских территорий, гибель лесов и т.п. Отсутствие экономической, то есть денежной, рыночной оценки земли подрывало экономику и стимулировало растранжиривание земельных ресурсов. Исключение земли из товарной массы, противостоящей на рынке денежной массе, ослабляло советскую и ослабляет российскую валюту.

Превосходство частного хозяйствования на земле было убедительно доказано

в России (как и в Китае, Польше, Венгрии и ряде других стран): упадком казенного, якобы «общественного» сельского хозяйства, гораздо лучшим состоянием и гораздо большей эффективностью земельных угодий единоличных крестьянских, личных подсобных хозяйств и т.п. Неудивительно, что советский образец земельного строя и законодательства о земле был отвергнут всем миром, в т.ч. и почти всеми странами «социалистического лагеря», сохранившими частную крестьянскую собственность на землю, даже переданную в пользование кооперативам.

Первые шаги к пересмотру конституционных основ земельного законодательства были непоследовательно и противоречиво сделаны в начале 1990-х гг. внесением ряда поправок в Конституцию СССР 1977 г. и в Конституцию РСФСР 1978 г.

С одной стороны, в Конституцию РСФСР были включены: признание частной (а не только личной), но только индивидуальной собственности (на первом месте в перечне форм собственности[[1]](#footnote-1)), в том числе на природные ресурсы (без прямого упоминания о земле). Земельные участки для производства сельскохозяйственной продукции могли предоставляться государством в «собственность», а в некоторых случаях - и быть проданы. Государство получило право устанавливать предельные размеры земельных участков, а землепользователи были обязаны эффективно использовать землю, беречь ее, повышать ее плодородие[[2]](#footnote-2).

С другой стороны, право частной собственности подвергалось и нерациональным ограничениям: коллективная собственность была исключена из понятия частной собственности, в перечнях форм собственности на природные ресурсы и землепользования на первое место ставились государственная собственность[[3]](#footnote-3), пользование и пожизненное наследуемое владение землей. Продажа собственных земельных участков допускалась либо органу государственной власти (т.е. Совету народных депутатов), либо физическим и юридическим лицам. Но в последнем случае - только для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства или не ранее, чем через 10 лет после их бесплатного получения, или через 5 лет после их покупки[[4]](#footnote-4). Этим положениям соответствовал и Земельный кодекс РСФСР 1991 г.

Во всем этом выражалось упорное сопротивление необходимым радикальным реформам, сопровождаемое «тактическими» частичными, мелкими уступками.

Более решительный переход к выработке новых конституционных основ земельного законодательства был связан с подготовкой проекта новой Конституции России в 1990-1993 гг.

Из проектов, использованных при выработке окончательного текста Конституции, в него вошли многие положения о частной и иных формах земельной собственности, о свободном осуществлении полномочий собственника, о рациональном использовании и охране земель, как и всей окружающей среды, без нарушения интересов народов и прав иных лиц, о законодательном регулировании земельных отношений. Но в прежние проекты - и отчасти даже в последний текст Конституции России 1978 г. - не вошли прямые предписания: о государственном регулировании земельных отношений, территориальном планировании использования земель, определении их целевого назначения, об охране плодородия почв, об ограничении сосредоточения земли, как и других природных ресурсов, в руках частного собственника или пользователя, о запрещении менять целевое назначение особо ценных и охраняемых земель, об установлении единых, независимых от права собственности правил использования земель и других природных ресурсов и т.д.

Таким образом, далеко не все возможности конституционного установления принципов земельного законодательства использованы в Конституции 1993 г.

Следует отметить, что положения о земельных реформах, об обязательном, независимо от воли собственника, эффективном использовании земель появились в отразившей итоги многолетней мексиканской аграрной революции конституции этой страны (1917 г.), в конституциях Германии (1919 г.), Чехословакии (1920 г.), Польши (1921 г.), Латвии (1922 г.) и многих других стран Европы, Азии, в том числе Китая, и Латинской Америки. Еще более полно и глубоко осуществляется конституционное регулирование земельных отношений после второй мировой войны, особенно в конце XX века. Приведем лишь несколько примеров.

Конституция ФРГ 1949 г., в частности, устанавливает, что собственность обязывает. Использование имущества должно служить также и «всеобщему благу». А Конституция Баварии 1946 г. конкретизирует: «Явное злоупотребление правом собственности не пользуется защитой; распределение и использование земли находится под государственным надзором; земля, находящаяся в сельско- или лесохозяйственной обработке, служит всему народу; приобретение земли, используемой в сельском и лесном хозяйстве, должно зависеть от доказательств способности приобретателя к ее должной обработке; она не должна служить только для вложения капитала».

Итальянская Конституция 1947 г. содержит, во-первых, общие положения о частной собственности, признаваемой и гарантируемой законом, определяющим как способы ее приобретения и использования, так и ее пределы с целью обеспечения ее социальной функции и доступности для всех, а также положения о свободе частной хозяйственной инициативы, которая не может осуществляться в противоречии с общественной пользой. Земле специально посвящена ст. 44: «В целях достижения рациональной эксплуатации земли и установления справедливых социальных отношений закон налагает обязательства на частную земельную собственность, устанавливает ее предельные размеры, смотря по областям и сельскохозяйственным зонам, поощряет улучшение земель, преобразование латифундий и реконструкцию производственных единиц, поддерживает мелкую и среднюю собственность, предусматривает меры в пользу горных зон».

Конституция Испании 1978 г. подчиняет все богатство страны в его различных формах и правовых положениях всеобщим интересам, социальной функции права собственности, требованиям более справедливого распределения национального богатства, рационального использования земли и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, заботе о горных зонах. Она объявляет государственной собственностью некоторые земельные участки в приморских зонах и др. В связи с правом граждан на жилище и развитием градостроительства предусматривается регулирование властями использования земельной площади в городах, воспрепятствования спекуляции и т.д.

Наиболее подробно земельные отношения урегулированы Конституцией Бразилии 1988 г. Этой проблеме в основном посвящены три главы. Одна из них - о городских недвижимостях. Их социальная функция определяется соответствием фундаментальным требованиям генерального плана развития города и его экспансии, устанавливаются правила их приобретения, использования и экспроприации в общественных целях.

Глава «О сельскохозяйственной и земельной политике» определяет правовой режим сельскохозяйственных земель. Их социальная функция состоит в соблюдении установленных законом требований о рациональном и эффективном использовании земли, о трудовых отношениях, о ведении хозяйства в интересах собственника и работников. Если социальная функция не исполняется, возможна экспроприация хозяйства для целей аграрной реформы с выплатой возмещения в рассрочку до 20 лет. Не подлежат экспроприации высокопроизводительные хозяйства любого размера.

Глава «Индейцы» защищает исконные права коренных народов на традиционно занимаемые ими земли, которые индейцы используют для своей производственной деятельности. Им принадлежит исключительное право пользования плодами поверхности этих земель и расположенных на них рек и озер. Использование вод, поиск и добыча ископаемых на этих землях возможны только с разрешения федерального парламента, которое может быть дано лишь после заслушивания мнения заинтересованных индейских общин. Закон обеспечивает их участие в результатах использования природных ресурсов. Индейские земли неотчуждаемы, а права на них неприкосновенны. Запрещается принудительное перемещение туземного населения с его земель, кроме как по решению федерального парламента в случае катастрофы, эпидемии или в интересах независимости страны, гарантируется их немедленное возвращение после прекращения опасности.

Подробное конституционное регулирование земельных отношений ограничивает возможность произвола законодателей, не всегда склонных к строгому соблюдению конституции.

Конституционные предписания о земле составляют основу земельного законодательства.

В нашей стране Декрет о земле от 25 октября 1917 г., Земельный Кодекс РСФСР 1922 г. и Общие начала землепользования и землеустройства СССР 1928 г. при своих «узко земельных» названиях фактически соединяли три круга проблем - общие вопросы земельного законодательства (национализация всей земли и т.п.), правовой режим сельскохозяйственных земель, положения о «неземельных» вопросах сельского хозяйства. Несельскохозяйственным землям были посвящены краткие отсылки к специальным законам. Это была скорее кодификация сельскохозяйственного, а не земельного законодательства.

В 30-е годы небезызвестный А.Я. Вышинский провозгласил новую систему законодательства, выделив все земельное законодательство в отдельную отрасль вопреки необходимому единству законодательства о каждой из отраслей народного хозяйства. Правовой режим всех категорий земель, сведенный воедино правом государственной собственности на землю, изъятием ее из рыночного оборота, подчинял всю землю единому бюрократически централизованному управлению, разделял право земельной собственности и право землепользования вместо их соединения в одних руках и усиливал зависимость всех землепользователей от государственно-партийной власти, способствуя нещадной эксплуатации сельского хозяйства и хищническому «общественному» землепользованию вообще.

Переход к множественности форм земельной собственности, к поощрению земельного рынка создает условия для формирования системы социально-функциональных земельно-правовых институтов. Принятие нового Земельного кодекса показывает принципиальное отличие нового земельного законодательства и облегчает переход к современной системе земельных отношений.

**2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ.**

В теории права различают такие понятия, как «собственность» и «право собственности». Под **собственностью** в экономическом смысле понимают ту или иную форму присвоения предметов природы, орудий и средств производства, предметов потребления.

Под **правом собственности** понимают совокупность принадлежащих субъекту правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, позволяющая ему по своему усмотрению совершать в отношении его любые действия, не противоречащие нормам права и охраняемым законом интересам других лиц. Это право собственности в субъективном смысле.

Под **правом собственности в объективном смысле** понимают совокупность норм права, регулирующих отношения собственности и составляющих самостоятельный институт той или иной отрасли права, в нашем случае – Российского земельного права.

Среди прав на землю выделяется две основные группы: права, определяющие принадлежность, присвоенность имущества (в данном случае природных объектов) – например, право собственности, и право пользования – например аренда.

Возможность иметь в частной собственности землю предусмотрена Конституцией РФ 1993 года (ст. 9). Конституция закрепляет только два ограничения осуществления собственником своих прав – не нанесение ущерба окружающей природной среде и защита охраняемых законом интересов других лиц.[[5]](#footnote-5) Это же правило содержит ст. 209 Гражданского кодекса РФ.

По земельному законодательству РФ граждане могут иметь в собственности земельные участки. Однако их использование ограничено целевым назначением, например для дачного участка, и другими условиями, закрепленными в договоре о передаче участка. При этом предоставление гражданам земли ведется в основном для организации личного подсобного (садово–огородного) или крестьянского (фермерского) хозяйства. Вопросы землеотвода решают органы субъектов РФ или местного самоуправления.

Лесной кодекс РФ предусматривает для граждан возможность иметь в собственности только древесно–кустарниковую растительность, расположенную на земельном участке и появившуюся на нем в результате хозяйственной деятельности или естественным образом[[6]](#footnote-6).

Водным кодексом РФ устанавливается право частной собственности граждан на обособленные водные объекты, т.е. на небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

Горное законодательство и законодательство о животном мире не допускает права частной собственности на эти природные ресурсы.

Среди прав пользования можно выделить право аренды, предусмотренное для земельных участков и участков лесного фонда.

Для земельных участков предусмотрены также право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитуты[[7]](#footnote-7).

Для участков лесного фонда и участков, не входящих в лесной фонд, предусмотрены также права безвозмездного пользования, концессии и краткосрочного пользования, а также сервитуты[[8]](#footnote-8).

Для водных объектов – право краткосрочного и долгосрочного пользования и сервитуты[[9]](#footnote-9).

Для объектов животного мира к правам пользования относятся: охота; рыболовство, включая добычу водных беспозвоночных и морских млекопитающих; использование полезных свойств жизнедеятельности объектов животного мира; изучение, исследование и иное использование в научных, культурно-просветительских, воспитательных, рекреационных, эстетических целях без изъятия их из среды обитания; извлечение полезных свойств жизнедеятельности объектов животного мира; получение продуктов жизнедеятельности объектов животного мира[[10]](#footnote-10).

Право собственности является первым и основным из вещных прав, определяющих отношение к вещам и отношения по поводу вещей. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом[[11]](#footnote-11). Это три правомочия, которые существуют у каждого собственника.

Под правомочием владения понимается возможность фактически обладать данным имуществом. Такая возможность должна быть юридически обоснованной, т.е. необходимо наличие правового титула (основания) на владение. Фактическое обладание может заключаться в том, что собственник непосредственно имеет данную вещь в своем обладании (например, живет в доме, построенном на принадлежащем ему земельном участке) или числит это имущество на балансе.

Право пользования представляет собой возможность извлечения из имущества полезных свойств. Такое извлечение возможно, например, при эксплуатации имущества по его целевому назначению. По общему правилу, использовать имущество может лишь его фактический обладатель, т.е. владелец.

Распоряжение имуществом означает для собственника возможность определения юридической судьбы вещи. Например, собственник может отчуждать свое имущество в собственность других лиц, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (сдавать в аренду, передавать доверительное управление), отдавать имущество в залог и распоряжаться им иным образом. 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[[12]](#footnote-12).

Земля и другие природные ресурсы являются особым объектом гражданского оборота. Гражданское законодательство распространяется на эти объекты в той мере, в какой вопросы их оборота не урегулированы законодательством о земле и других природных ресурсах[[13]](#footnote-13). Гражданский кодекс регулирует эти вопросы специальной главой 17 «Право собственности и другие вещные права на землю».

Лица, имеющие в собственности земельный участок вправе распоряжаться им свободно, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. К числу земель, исключенных из оборота, могут быть отнесены, например, земли захоронений, земли лесного и водного фонда и другие, перечисленные в ст. 27 Земельного кодекса РФ.

Кроме этих ограничений существуют также ограничения по целевому использованию отдельных категорий земель. В частности, использование по целевому назначению устанавливается для земель сельскохозяйственного назначения и земель особо охраняемых природных территорий[[14]](#footnote-14).

Объектом права собственности являются не все земли вообще, а конкретный земельный участок. Это правило является общим правилом для гражданского законодательства. Право собственности может распространяться только на вещи, определенные родовыми или индивидуальными признаками.

Территориальные границы земельного участка устанавливаются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов (ст. 26 Земельного кодекса РФ), выдаваемых собственнику специально уполномоченными государственными органами. К числу таких документов относится, например, свидетельство о праве собственности на землю, выдаваемое в соответствии с федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если иное не предусмотрено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой (в настоящее время не установлено ограничений на обладание им) и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Леса являются исключительной собственностью Российской Федерации[[15]](#footnote-15), но могут быть переданы в собственность субъектов Российской Федерации. Это не относится к городским лесам и лесам, расположенным на землях обороны. Иная растительность (растения, древесно-кустарниковая растительность, зеленые насаждения) может находиться в собственности собственника земельного участка без ограничения[[16]](#footnote-16).

Собственник земельного участка вправе по своему усмотрению использовать все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает права других лиц. В настоящее время действуют Закон РФ «О недрах», Федеральный закон «Об охране атмосферного воздуха» и Воздушный кодекс РФ. Недра являются исключительной собственностью Российской Федерации и ее субъектов[[17]](#footnote-17), поэтому собственник земельного участка может осуществлять на своем земельном участке только добычу общераспространенных полезных ископаемых (торфа, глины, песка и т.п.) на глубине не более пяти метров от поверхности для личного потребления. Также собственник имеет право для личного потребления осуществлять рытье колодцев до первого водоносного горизонта, который не используется для питьевого водоснабжения данного населенного пункта.

Использование воздушного пространства ограничивается для частных собственников в соответствие с Воздушным кодексом РФ. Забор воздуха для предпринимательских нужд осуществляется на основании лицензии, выдаваемой специально уполномоченным органом. Высотное строительство осуществляется в соответствии с градостроительными нормами и правилами, а также в соответствии с градостроительным планом развития данной территории. Таким образом, использование пространства над земельным участком тоже ограничено.

Помимо прав закон устанавливает для собственника обязанности. Основной обязанностью собственника является бремя содержания принадлежащего ему имущества[[18]](#footnote-18). В состав этой обязанности входит, если иное не предусмотрено законом или договором, необходимость заботы о своем имуществе, поддержание его в должном состоянии (не захламление участка, использование его по целевому назначению, недопущение ухудшения качества земель и т.д.).

Собственник несет также риск случайной гибели или порчи своего имущества при отсутствии чьей-либо вины (наводнение, землетрясение и т.д.). Риск случайной гибели переходит к собственнику в соответствии с правилами гражданского законодательства о возникновении права собственности. Например, такой риск переходит на приобретателя земельного участка с момента государственной регистрации[[19]](#footnote-19).

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности[[20]](#footnote-20). Это означает, что имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации и муниципальных образований. Все формы собственности признаются равными и защищаются равным образом.

Однако фактически различные формы собственности не равны между собой. В частности, законом определяется, какие виды имущества могут находиться только в государственной или муниципальной собственности. К такому имуществу относится, например, имущество, изъятое из гражданского оборота (ст.27 Земельного кодекса РФ).

Различны также способы приобретения и прекращения права собственности для различных субъектов. Например, государство может приобретать право собственности за счет конфискации какого-либо имущества или иного отчуждения (выкупа) для своих нужд (глава VII Земельного кодекса РФ). В то же время граждане отвечают по своим обязательствам не всем принадлежащим им имуществом, а только его частью. Но даже с учетом данных различий речь идет прежде всего о разных субъектах права собственности – публичных и частных.

В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением тех видов, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут принадлежать гражданам и юридическим лицам.

**3. ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ.**

Граждане и юридические лица могут обладать правами на землю, предусмотренными земельным законодательством, однако в отдельных случаях данные права могут быть ограничены. В принципе, к ограничениям прав на землю можно отнести все, что ограничивает право владения, пользования или распоряжения земельным участком.

П.2 статьи 56 Земельного кодекса РФ устанавливает следующие ограничения прав на землю:

особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

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;

иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, Федеральными законами.

Данный перечень не является исчерпывающим. Некоторые из ограничений предусмотрены другими статьями Земельного кодекса, а также законами об охране и использовании отдельных природных ресурсов и иными федеральными законами.

Земельным кодексом предусмотрено установление нескольких видов зон с особыми условиями использования земель.

Например, в составе земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, энергетических, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных производств и объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут устанавливаться охранные, защитные, санитарные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Земельные участки, которые включены в такие зоны, у собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим использования земель, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон[[21]](#footnote-21). Так на земельных участках в границах охранных зон системы газоснабжения не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений, в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации – собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф[[22]](#footnote-22).

На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы. Расходы собственников, владельцев и пользователей указанных земельных участков по обеспечению установленного режима особой охраны памятников природы возмещаются за счет средств федерального бюджета, а также средств внебюджетных фондов[[23]](#footnote-23).

В законах названы только допустимые ограничения в использовании земельных участков. Конкретные ограничения по отношению к тем или иным земельным участкам должны устанавливаться актами исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Эти акты могут быть обжалованы лицом, чьи права ограничены в судебном порядке. Тогда ограничение прав на землю устанавливается решением суда. В любом случае требуется государственная регистрация ограничений прав на землю.

Собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы в связи с ограничением их прав несут определенные убытки, связанные, в частности, с невозможностью осуществления в полном объеме хозяйственной деятельности. Такие убытки подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, соответствующими бюджетами или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления защитных, охранных, санитарных зон и влечет ограничение прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов[[24]](#footnote-24).

**4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

Принятый 25 октября 2001 года Земельный кодекс РФ, возможно, не оправдал ожиданий. Невооруженным глазом можно заметить огромное количество недочетов юридико-технического характера, которые неизбежно повлекут за собой проблемы не столько теоретического, сколько практического свойства. Тем не менее, достоинство Земельного кодекса состоит хотя бы в том, что он устранил многие пробелы федерального законодательства, препятствовавшие обороту земли.

Право аренды, наряду с правом собственности, стало одним из основных прав на землю. Указанная тенденция явилась результатом вытеснения из земельного законодательства права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения. Так, существенно сужен круг лиц, которым земельные участки могут быть предоставлены на праве постоянного пользования. В настоящее время к их числу относятся только государственные и муниципальные учреждения, а также казенные предприятия.

Юридические лица, а также граждане с момента вступления в силу Земельного кодекса вправе приобретать земельные участки только в собственность или в аренду. Более того, в отношении юридических лиц, которым земельные участки принадлежали на праве постоянного пользования до вступления в силу Земельного кодекса, установлены специальные требования. Такие юридические лица должны переоформить право постоянного пользования на право собственности или аренды в срок до 1 января 2004 года. Правда, Земельный кодекс не устанавливает никаких санкций за неисполнение данного положения. В связи с этим его действенность можно поставить под сомнение.

Еще более незавидная участь постигла право пожизненного наследуемого владения. С момента вступления в силу Земельного кодекса предоставление земельных участков на данном праве не допускается.

Закон о введении в действие Земельного кодекса не установил срока, в течение которого право пожизненного наследуемого владения должно быть переоформлено. Но то, что оно когда-то должно будет исчезнуть, прямо вытекает из Кодекса. Ведь это право после принятия Земельного кодекса вновь возникнуть не может. Приобретенные же ранее права сохраняются, но должны превратиться либо в право собственности, либо в право пользования на основании договора аренды[[25]](#footnote-25). Содержание права пожизненного наследуемого владения ограничено: нельзя распоряжаться земельным участком иначе, чем передавая его по наследству. Раньше же можно было сдавать его в аренду. Нет никаких сомнений, что чиновники будут изо всех сил стремиться уничтожить право пожизненного наследуемого владения, превратив его в право пользования по договору аренды (чтобы все регулярно платили).

Между тем, в Земельном кодексе РФ есть и нормы, которые явно лишают прав на землю при их не переоформлении, устанавливая для этого определенные сроки. Речь идет о праве постоянного (бессрочного) пользования, которое принадлежит юридическим лицам. Согласно п. 2 Закона о введении в действии Земельного кодекса, это право должно быть переоформлено до 1 января 2004 г. Иными словами, Земельный кодекс лишает юридических лиц приобретенных ими на законных основаниях прав на землю (а на период переоформления этих прав – также права распоряжаться земельными участками, пусть и с согласия собственника). Нарушает Земельный кодекс и конституционный принцип свободы договора, понуждая к переоформлению вещных и бессрочных прав на землю (права постоянного пользования) в срочные обязательственные права (не более чем на 49 лет). К тому же договоры аренды предполагают постоянные платежи, понуждать к которым – значит нарушать свободу договора. Все эти правила, несомненно, противоречат Конституции РФ. Нарушаются права юридических лиц, а при ущемлении прав юридических лиц могут нарушаться и основные права и свободы человека и гражданина.

Подводя итоги, можно сделать вывод: ряд норм Земельного кодекса РФ противоречит Конституции РФ.Так что рассмотрение в Конституционном Суде дел, связанных с нормами Земельного кодекса РФ, не за горами.

**БИБЛИОГРАФИЯ**

Конституция (основной закон) Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. 12 апреля 1978 года.

Конституция Российской Федерации. 12 декабря 1993 года.

Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 года №33-ФЗ. Правовая система «ГАРАНТ».

Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г. №2395-1 (в редакции от 3 марта 1995 года, с изменениями и дополнениями от 10 февраля 1999 г.; 2 января 2000 г.; 14 мая,8 августа 2001 г.) Правовая система «ГАРАНТ».

Федеральный закон «О животном мире» от 24 апреля 1995 г. №52-ФЗ. Правовая система «ГАРАНТ».

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. №167-ФЗ. Правовая система «ГАРАНТ».

Воздушный кодекс Российской Федерации в редакции от 8 июля 1999 г. №150-ФЗ. Правовая система «ГАРАНТ».

Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) 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. Правовая система «ГАРАНТ».

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой и второй. А.Б. Борисов, «Книжный мир», М., 2001.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ. Правовая система «ГАРАНТ».

Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 г. №22-ФЗ. Правовая система «ГАРАНТ».

Хрестоматия по истории Государства и Права. Ю.П. Титов, «Проспект», М., 1998.

Конституционное право зарубежных стран. В.Е. Чиркин, «Юристъ», М., 1997.

Земельное право. Вопросы и ответы. Н.Н. Веденин, «Новый юрист», М., 1999.

1. Конституция РСФСР 1978 г. ст.10, ч.1 [↑](#footnote-ref-1)
2. Конституция РСФСР 1978 г. ст.10-12 [↑](#footnote-ref-2)
3. Конституция РСФСР 1978 г. ст.11, 112 [↑](#footnote-ref-3)
4. Конституция РСФСР 1978 г. ст.12 [↑](#footnote-ref-4)
5. Конституция РФ 1993 г., ст.36 [↑](#footnote-ref-5)
6. Лесной кодекс РФ, ст.20 [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс РФ, ст.216 [↑](#footnote-ref-7)
8. Лесной кодекс РФ, ст.22 [↑](#footnote-ref-8)
9. Водный кодекс РФ, ст.55 [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон «О животном мире» от 24 апреля 1995 г., ст.34 [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский кодекс РФ, ст.209, п.1 [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданский кодекс РФ, ст.209, п.2 [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданский кодекс РФ, ст.129 [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданский кодекс РФ, ст.260 [↑](#footnote-ref-14)
15. Лесной кодекс РФ, ст.19 [↑](#footnote-ref-15)
16. Лесной кодекс РФ, ст.20 [↑](#footnote-ref-16)
17. Закон РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г., ст.12 [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский кодекс РФ, ст.210 [↑](#footnote-ref-18)
19. Гражданский кодекс РФ, ст.223 [↑](#footnote-ref-19)
20. Конституция РФ 1993 г., ст.8, 9 [↑](#footnote-ref-20)
21. Земельный кодекс РФ, ст.87, п.3 [↑](#footnote-ref-21)
22. Земельный кодекс РФ, ст.93 [↑](#footnote-ref-22)
23. Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г., ст.27 [↑](#footnote-ref-23)
24. Земельный кодекс РФ, ст.57 [↑](#footnote-ref-24)
25. Земельный кодекс РФ, ст.20, п.5; ст.21, п.3 [↑](#footnote-ref-25)