

Содержание:

Введение

Успешный и поступательный прогресс социума в многочисленных его элементах требует чёткой, осознанной правовой политики относительно земли, формулирования возможностей по ее применению, гарантии сохранности, в том числе образования такой нормативно-правовой базы по вовлечению участков земли в оборот, которая бы планомерно принимала во внимание публичные и личные интересы.

Гражданско-правовой оборот земли в существенной мере аккумулирует в себе максимально сложные проблемы как правового контроля недвижимого имущества, так и социально-экономических и в том числе политических отношений в социуме в целом.

По довольно ясным основаниям в советский период внимание к обороту земли практически отсутствовало, были упразднены как предпосылки для активной практики, так и научно-теоретические работы, обусловленные указанной проблематикой. В существенной мере были уничтожены и потеряны главные идеи цивилистической доктрины, долго и подробно вырабатывавшиеся российскими исследователями, анализировавшими оборот земли.

К несчастью, и на нынешнем этапе отнюдь не все обстоит хорошо в данном плане; исследование тематики научно-квалификационных и иных анализов даёт возможность считать, что внимание правоведов довольно сильно смещено на особые проблемы оборота земли в пределах науки земельного права. Вследствие этого бесспорно цивилистический вопрос о купле-продаже земли был политизирован и частично заслонен проблематикой, непосредственно к праву не относящейся.

Процесс формирования законодательства, контролирующего отношения по продаже земли, не закончен, перманентно утверждаются новые нормативные правовые акты, проводятся корректировки и дополнения в уже существующий правовой массив. Одновременно сами положения, подчиняясь оформившимся

взглядам о комплексе права, нередко образуются под знаком отраслевой принадлежности и первоначально не гармонизированы, например, положения гражданского и земельного законодательства часто вступают в противоречие друг с другом, если не непосредственно, то в контексте правовой конструкции. Одновременно не кажется вероятным утверждать, что законодательные новеллы последних лет поняты с необходимой полнотой в юридической науке.

Задачи законодателя и структур правоприменения существенно усложняются и вследствие существенных особенностей самих объектов – участков земли. Здесь стоит принимать во внимание общность земли как таковой и ее воздействие на всю область жизнедеятельности населения, с одной стороны, и специфику каждого отдельного участка земли, с другой. Разнообразие функциональных параметров земельного участка, часто с противоположной направленностью (земля и продукция, и социально-политический элемент государства, она объект с правовым режимом недвижимого имущества, но и сама является основанием для иных объектов недвижимого имущества и т.п.), приводит к необходимости принимать во внимание структурированность участка земли как объекта гражданских правоотношений, но это получается не всегда.

Важно в том числе, что интенсивная хозяйственная политика, меры по гарантии населения полноценным жилищным фондом, обязательность размещения новых производств и объектов социальной инфраструктуры, в том числе сопряженные обстоятельства в наиболее кратком времени только увеличат нужду в земельных площадях неоднородного назначения и таким образом только усугубят проблемы оборота земли.

Все это даёт возможность утверждать об остроте и практическом значении данной работы.

Вопросам гражданско-правового регулирования земельных участков посвящено значительное количество исследований. Отдельные вопросы рассматриваемой темы были изучены в трудах таких ученых, как В.В. Витрянский, В.А. Дозорцев, О.С. Иоффе, Л.А. Лунц, Н.Н. Мисник, И.Б. Новицкий, И.А. Покровский, В.А. Рыбаков, А.П. Сергеев, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, В.А. Тархов, Ю.К. Толстой, З.И. Цыбуленко, Г.Ф. Шершеневич и другие.

Земельно-правовые аспекты сделок с землей исследовались следующими отечественными учеными: Г.А. Аксененком, Ф.Х. Адихановым, С.А. Боголюбовым, Г.Е. Быстровым, П.Н. Ведениным, Б.В. Ерофеевым, Ю.Г. Жариковым, И.А. Иконицкой, Н.И. Красновым, К.Г. Пандаковым, И.Ф. Панкратовым,

Н.Т. Разгельдеевым, Н.А. Сыродоевым, А.Е. Черноморцем, Г.В. Чубуковым и другими.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в процессе реализации правового статуса земельного участка.

Предметом исследования выступает отечественное законодательство, регулирующее правовой режим земельного участка, как объекта права собственности.

Целью исследования является анализ действующего законодательства, регулирующего правовой режим земельного участка, как объекта права собственности.

Для реализации указанной цели были сформулированы следующие задачи:

- изучение правового регулирования земельного участка, как объекта права собственности в отечественном и зарубежном законодательстве.
- исследование понятия и сущности правового режима земельного участка как объекта права собственности.
- анализ содержания права собственности на земельный участок
- изучение оснований приобретения, ограничения и обременения права собственности на земельные участки.
- изучение оснований прекращения прав на землю и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
- анализ правового положения, права и обязанности собственника земельного участка.
- анализ гарантий прав и способы защиты собственника земельного участка.

В качестве методологии и методики проведения исследования предполагается использовать, по возможности, всю совокупность средств, методов и приемов научного познания. В частности, планируется применение таких методов научного исследования, как: сравнительное правоведение, системный методы, метод структурно функционального анализа, синтез, аналогия, абстрагирование, моделирование, научный прогноз. Методологические и теоретические основы исследования составляют системный и диалектический подходы к изучаемому предмету.

структура работы состоит из введения, трех глав, разделенных на восемь параграфов, заключения и списка использованных источников.

Глава 1. Общие вопросы правового режима земельного участка как объекта права собственности

1.1. Правовое регулирования земельного участка, как объекта права собственности в отечественном и зарубежном законодательстве

Правовая природа земельного участка как объекта недвижимости имеет двойственный характер. Произошедшие в недавнем прошлом изменения подчеркивают межотраслевое регулирование и принадлежность данного объекта. С 1 марта 2015 года вступила в силу новая редакция Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), уточняющая понятие земельного участка, его образование и закрепляемые на него права. Так, в новой редакции ЗК РФ земельный участок конкретизирован, во-первых, как объект права собственности и иных прав на землю, во-вторых, как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Используемое ранее законодателем понятие указывало на некую часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Вместе с тем судебная практика исходила из того, что, даже если земельный участок не имеет описанных и удостоверенных в установленном порядке границ, в силу ст. 130 ГК РФ и ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" он все равно относится к недвижимому имуществу. Другое дело, что такой земельный участок не сможет быть предметом сделки, т.к. местоположение и границы индивидуализируют земельные участки и позволяют им участвовать в гражданском обороте. Таким образом, до установления прав на земельный участок

и определения его характеристик земельный участок существует не юридически как недвижимая вещь, а фактически.

К природным признакам ученые относят, конкретизируя природные объекты, перечисленные в ГК РФ, почвенный слой земли, древесно-кустарниковую и лесную растительность, обособленные водные объекты. Установить те или иные природные характеристики можно по категории земель (ст. 7 ЗК РФ), на которой расположен земельный участок.

Следует констатировать, что земельный участок является сложной, зачастую составной вещью, которая в зависимости от категории земли имеет не только природные характеристики, но и антропогенные, искусственно созданные. Так, неотъемлемой составной (движимой) частью земельного участка, согласно позициям судов, могут являться: поля, имеющие покрытие (пример - футбольное поле), ограждение участка, мелиоративные системы и т.п. К рукотворным признакам можно отнести наличие на земельном участке объектов недвижимости, позволяющих классифицировать его как сложную (единый объект) или составную недвижимую вещь.

Кроме того, в 2011 г. в Земельном кодексе РФ появился подвид земельного участка, благодаря которому возможно образование земельных участков - искусственно созданные земельные участки, в связи с принятием одноименного закона. Искусственно созданные земельные участки нуждаются не только в индивидуализации как временные объекты, но и в выполнении строительных работ. Так, согласно указанному закону, до признания искусственного земельного участка собственным земельным участком он является сооружением, создаваемым путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и нуждающийся во вводе его в эксплуатацию.

Так, Е.Д. Гаврилюк выделила признаки искусственно созданных земельных участков: 1) признак "почвы", под которым понимается физическое существование объекта как участка земли естественного происхождения; 2) признак "рукотворности", означающий создание объекта в результате сознательной деятельности человека при помощи технических средств и механизмов; 3) способ создания.

Для завершения процедуры создания искусственного земельного участка необходимо в Росреестр представить ряд документов, в частности: межевой план искусственного земельного участка; документацию по планировке территории в

планируемых границах искусственного земельного участка; копию разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию; копию решения о создании искусственного земельного участка.

Вместе с тем в последние двадцать лет в России сложилась уникальная ситуация, когда в гражданском обороте участвуют земельные участки, границы которых не были определены и закреплены в кадастре объектов недвижимости. К сожалению, отношения собственности и отношения собственности на земельные участки развивались в отрыве друг от друга, и, как следствие, получилась ситуация, во-первых, фактического владения земельным участком без каких-либо прав в связи с установленными правами на недвижимость на нем; во-вторых, права собственности на здания, строения и сооружения оформлялись независимо от существующего титула на землю. Сложившаяся ситуация привела к постановке на кадастровый учет земельных участков в упрощенном порядке оформления с определенными собственником фактическими границами, без соблюдения порядка определения их юридически, т.е. в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Необходимо отметить, что последующие сделки купли-продажи земельных участков либо не представляются возможными, либо требуют длительных процедурных и процессуальных отношений по установлению прав на недвижимость - земельный участок.

Существующее законодательство в области земельных отношений и ведения кадастра объектов недвижимого имущества детально регламентирует технические аспекты, оставляя за пределами регламентации правовые, обусловленные преодолением противоречий между правообладателями смежных участков относительно местонахождения единой границы таких участков, в том числе проблемы устранения ошибок в данных, находящихся в кадастре объектов недвижимого имущества о местонахождении границ земельных участков. Еще одним особым фактором считается то, что, вопреки огромному числу дел, проходящих через судебные инстанции, на сегодняшний день отсутствует общий подход к проблемам определения местонахождения границ участков земли и исправления данных в кадастре объектов недвижимого имущества в судебном порядке.

Следует отметить, что земельное законодательство, оперируясь понятием "граница", не раскрывает его содержания. С точки зрения публичного права термин "границы земельного участка" стоит установить как индивидуализирующий

признак элемента земной поверхности, определённый публичными учреждениями через осуществление особой процедуры (межевания), имеющей юридическую силу посредством описания данного признака в публичном реестре (кадастре), чтобы подтвердить наличие такого объекта недвижимости и установить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

По своей гражданско-правовой сущности пределы земельного участка - это границы элемента земной поверхности, в границах которых владелец или другой правообладатель данного элемента поверхности может реализовывать субъективные права.

Иным аспектом термина "границы земельного участка" считается его физический или фактический элемент, заключающийся в способе его определения на местности: отграничен ли он от прочих участков земли забором или другими межевыми сооружениями, дающими возможность обозначить участок земли как отдельный объект в натуре.

Как мы отмечали ранее, вступившие с 1 марта 2015 г. изменения в Земельный кодекс РФ касаются и образования земельных участков, но также не дают понятия границам, обозначая, что они указываются в проектной документации (ст. 11.3 ЗК РФ). Вместе с тем при пересечении границ участков с территориальными зонами, лесничествами, лесопарками образование земельных участков не допускается (ст. 11.9 ЗК РФ).

Административно-правовая и гражданско-правовая природа пределов участка земли максимально ярко проявляются при появлении споров, обусловленных установлением местоположения рамок между смежными участками земли, так как сущность средств правовой защиты, связанных с восстановлением прав лица, считающего, что граница между смежными участками определена несоответствующим образом, образует несколько вопросов.

Спор о рамках участка земли появляется из-за несовпадения его юридических (т.е. установленных в государственном кадастре недвижимого имущества) и фактических (т.е. фактически существующих на местности) границ. Несовпадение границ можно связать с пересечением и отсутствием юридических или фактических рамок границы одного из смежных участков. Кроме того, неточная информация о границах земельных участков приводит к "прихвату" собственниками земельных участков ближайшей территории.

Если обратиться к практическим аспектам обозначенной проблемы, можно выделить следующие, наиболее часто встречающиеся ситуации:

- 1) пересечение пределов участков земли, обнаруженное на этапе осуществления процедуры согласования границ;
- 2) пересечение пределов участка земли, осуществляющего процедуру постановки на кадастровый учет, с уже утверждёнными в государственном кадастре пределами другого участка земли;
- 3) возникновение сложностей с доступом (обслуживанием) объектов, ограничивающих правовой режим части земельного участка при их фактическом нахождении в границах, установленных при межевании земельного участка, но не отраженных в кадастре недвижимости.

На сегодняшний день единственной процедурой, гарантирующей правовую ясность в разрешении дискуссии о пределах земельного участка, остается судебное разбирательство. В соответствии с ч. 5 ст. 40 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре недвижимости), устанавливая механизм разрешения подобных дискуссий, законодатель отсылает к нормам ЗК РФ. При этом, глава IX ЗК РФ определяет довольно общие нормы защиты права на участок земли и механизм изучения земельных споров. В ней определены следующие способы судебной защиты нарушенных прав:

- объявление права на участок земли;
 - восстановление нормы, действующей до нарушения права на участок земли, и предупреждение действий, нарушающих право на участок земли или образующих угрозу его нарушения;
 - объявление недействительным акта исполнительного учреждения государственной власти или акта учреждения местного самоуправления;
 - возмещение ущерба или выполнение обязательств в натуре (в том числе восстановление участков земли в прежних пределах, упразднение прочих земельных правонарушений и выполнение образовавшихся обязательств).
- Исследование норм ст. ст. 59 - 62 ЗК РФ даёт возможность прийти к выводу о том, что они не имеют каких-либо особых средств правовой защиты, которые отображали бы специфику правоотношений, появившихся в рамках процедуры

определения местоположения пределов земельного участка. При этом владелец участка, относительно которого осуществляются кадастровые работы, в подобных средствах нуждается.

Кроме того, в законодательстве не раскрывается такое понятие, как "признание права" собственности на земельные участки, вместе с тем из анализа норм ГК РФ, ЗК РФ следует, что оно является не только гражданско-правовым способом защиты права собственности, но и способом установления права, подлежащим государственной регистрации в соответствующих органах, связанным с реализацией права на защиту данного имущества. Также необходимо отметить тождественность понятий возникновения, приобретения, установления (признания) права собственности на земельные участки, непосредственно связанную с "укреплением" данного права, т.е. с его государственной регистрацией в силу закона и, как следствие, способом образования земельного участка как объекта недвижимости.

Поскольку речь идет о судебном средстве правовой защиты, наиболее логично устанавливать оптимальную границу между земельными участками в рамках искового производства. В первую очередь это обусловлено обширным перечнем средств доказывания, необходимым в столь специфической сфере, как землеустройство. Кроме того, любые изменения или уточнения местоположения границ смежных земельных участков непосредственно затрагивают интересы их правообладателей.

Кроме того, исключить такие споры мог бы своевременно и в обязательном порядке привлеченный кадастровый инженер, осуществивший кадастровые работы на земельном участке со спорной границей, предоставивший правообладателю документацию для кадастровой палаты, осуществляющей учет всех характеристик земельного участка, а также в полном объеме внесенные в кадастр сведения об объектах, ограничивающих правовой режим земельных участков (до проведения процедуры регистрации права на земельный участок).

Возможно, при определении местоположения границы земельного участка целесообразно проводить обязательную досудебную процедуру межевания с целью определения заинтересованным лицом той границы, которая, по его мнению, должна быть надлежащей путем проведения землеустроительной экспертизы, и др. Вместе с тем ввиду отсутствия прямого законодательного регулирования процедуры согласования границ как своего рода досудебной стадии разрешения спора участники спорных правоотношений вынуждены обращаться в суд.

Таким образом, по итогам рассмотрения требования об устранении несоответствия юридических и фактических границ земельного участка будет вынесен судебный акт, устанавливающий смежные границы между земельными участками по координатам поворотных точек (либо иным способом, предусмотренным Законом о кадастре недвижимости).

Что касается вопроса устранения несоответствий в местоположении границ земельных участков, возникающих при осуществлении кадастрового учета, то в данном случае необходимо обратиться к разъяснениям, содержащимся в письме Минэкономразвития России от 27.03.2009 N 4448-ИМ/Д23 (далее - письмо N 4448-ИМ/Д23), в котором перечисляются несколько факторов, обуславливающих появление пересечения границ земельных участков

- 1) технические ошибки, к которым относятся опiski, опечатки, грамматические или арифметические ошибки либо тому подобные ошибки, допущенные органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшие к несоответствию сведений в государственном кадастре недвижимости сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости;
- 2) кадастровые ошибки в сведениях, т.е. допущенные кадастровым инженером при проведении кадастровых работ относительно участка земли, кадастровый учет которого был проведён после вступления в силу Закона о кадастре недвижимости;
- 3) воспроизведенные в государственном кадастре недвижимости ошибки, допущенные лицом, исполнявшим работы по территориальному землеустройству, относительно местонахождения границы (координат характерных точек границы) ранее учтенного участка земли (ошибка в местонахождении границы ранее установленного земельного участка).

В рамках процесса об устранении кадастровой ошибки суд обязан ликвидировать не просто воспроизведенную в государственном кадастре недвижимого имущества ошибку, но и изначальную ошибку, находящуюся в соответствующих документах, которые были бы причиной для внесения в кадастр некорректных данных.

При этом, если в рамках судебного процесса об устранении кадастровой ошибки появляется необходимость осуществления межевых работ, связанных с ее ликвидацией, стоит воспользоваться механизмом, инициированным письмом N 4448-ИМ/Д23: оформить межевой план в виде одного документа, который включает данные как относительно участка земли, кадастровый учет которого затрудняет

кадастровая ошибка, так и относительно участка земли, поставленного на кадастровый учет, в местонахождении границы которого обнаружена ошибка.

Эксплуатация данного механизма даст возможность, с одной стороны, устранить возможность появления каких-либо дальнейших споров, обусловленных установлением местонахождения границ участков земли, а с другой - качественно выявлять ситуации, когда между сторонами процесса появляется спор о праве на участок земли (при совпадении пределов нескольких участков земли) или же спор о праве относительно фрагмента земельного участка (в случае обнаружения существенного наложения отдельных участков земли).

Данный подход к изучению споров об устранении кадастровой ошибки в данных о местонахождении пределов участка земли, бесспорно, делает подобные разбирательства довольно сложными и обременительными и для участников спора, и для судебных учреждений.

При этом вследствие разрешения дискуссионного правоотношения исключительно таким образом реализуется довольно важная цель - гарантия верности государственного кадастра недвижимости, которая, при этом, напрямую воздействует на осуществление одного из основных принципов законодательства РФ - принципа правовой определенности.

Вместе с тем необходимо привлекать к ответственности и самих кадастровых инженеров, вступающих с правообладателем земельного участка в договорные обязательства, допускающих такие ошибки, либо более детально регулировать процесс согласования границ для исключения или минимизации споров о них. В настоящее время в процедуре согласования границ со смежным земельным участком четко не определены момент проведения согласования и субъект, обязанный извещать о проведении данной процедуры. Согласно ст. 39 Закона о кадастре недвижимости заявление о согласовании вправе, а не обязаны подавать правообладатели участка либо их представители. Кроме того, согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Возникающее в случае спора бремя оплаты дополнительных межевых услуг при уточнении границ участка также не регламентировано, как и ответственность органов и организаций, осуществляющих оформление и кадастровый учет земельных участков.

Полагаем, что в Закон о кадастре недвижимости необходимо включить нормы об обязательном проведении согласования границ земельного участка кадастровым инженером в процессе межевания за счет заказчика. В случае воспроизведения органом кадастрового учета в государственном кадастре недвижимости ошибки, допущенной кадастровым инженером, необходимо обязать последнего проводить работы по их устранению за свой счет с целью точной индивидуализации земельного участка.

Отдельный интерес с позиции вероятности заимствования определяет исследование практики законодательного контроля аренды участков земли по законодательству стран Северной и Западной Европы, например, Швеции, Финляндии, Нидерландов и др. Для анализа специфики права аренды участков земли в законодательстве других стран исследователи избрали три европейские страны - Нидерланды, Швецию и Финляндию. Указанный выбор обусловлен несколькими факторами. Продолжительный опыт контроля земельных отношений, устойчивое развитие института частной собственности на землю (в отличие от России, где разнообразие форм имущества на землю до Октябрьской революции 1917 г. в социалистический период было заменено монополией государственного имущества) в данных государствах привели к образованию стабильного рынка земли и действию отвечающей нуждам государства и социума системы контроля земельных отношений.

Правоотношения по аренде участков земли в Нидерландах содержат более чем вековую историю, считаются сформировавшимися и имеют продолжительный опыт использования. Положения права, контролирующие исследуемые отношения, идентичны содержащимся в законодательстве Швеции и Финляндии, при этом имеют и свои особенности.

Земельное законодательство Швеции - одно из максимально урегулированных среди государств Скандинавии и имеет огромное многообразие видов аренды участков земли. Исследование шведской системы права, контролирующей земельные отношения, в том числе использования ее положений об аренде участков земли и иной недвижимости считается довольно полезным с позиции вероятности заимствования ряда его особенностей в отечественное земельное право и законодательство.

Отдельная схожесть системы права Финляндии с системой права Швеции, а частично и с отечественной системой права в большинстве своём связана с тем, что Финляндия на разных этапах своей истории была элементом Швеции (до 1809

г.) и элементом Российской Империи (с 1809 по 1917 г. - в данный период она была обособленным Великим Княжеством Российским со своим государственным языком, законодательством и правительством). В Финляндии довольно неплохо развито отрасль права, контролирующая аренду участков земли, в том числе система градостроительного планирования; одновременно степень развития коррупции в структурах государственной власти довольно невысок. Все вышеописанное формирует благоприятные условия для будущего совершенствования института аренды участков земли в финской системе права.

Аренда участков земли в Финляндии нередко применяется как государственное средство для реализации конкретных публичных целей, таких, как гарантия доступного жилья, образование рабочих мест, сдерживание роста цены земли. Популярность данного института права в Финляндии стоит объяснить как традиционностью аренды участков земли в небольших городах и поселках, так и удачной практикой ее использования в качестве экономического средства. Правовой институт аренды участков земли в системах права Нидерландов, Швеции и Финляндии обладает более широким содержанием, чем в отечественном праве.

Например, как правило право аренды участков земли содержит в себе правомочие не только эксплуатации, но и владения недвижимой собственностью. Для данного правомочия в огромном количестве случаев характерны такие вещно-правовые характеристики, как право следования, неполные правомочия по распоряжению недвижимостью или правом на него, вещно-правовые способы охраны своего права, в частности от потенциальных покушений со стороны арендодателя - владельца недвижимости. В данных государствах определяются три базовых вида аренды, не совсем отвечающие классической интерпретации данного правового института в России. "Tenure" в переводе значит владение недвижимым имуществом, землевладение или наследственное владение недвижимостью. "Leasehold" интерпретируется как владение недвижимостью на основании аренды или недвижимость, полученная на праве аренды. И, наконец, понятие "Lease" в переводе значит напрямую наем недвижимости, аренду. Исключительно последнее понятие ближе всего подходит к классическому термину "аренда" в отечественном праве.

Правообладатели участков земли в Нидерландах заинтересованы в правах, дающих возможность, в частности с финансовой точки зрения, соорудить, эксплуатировать и осуществлять продажу капитальных строений на арендуемом участке земли. Долгосрочная аренда - основной вид права, подходящий для этого. Согласно части 5, гл. 7, статьи 85 Гражданского кодекса Нидерландов аренда участка земли

означает право обладать и эксплуатировать арендованный участок земли, владельцем которого является прочее лицо. Право долгосрочной аренды согласно законодательству Нидерландов - вещное, оно действует вне зависимости от того, кто считается владельцем участка земли. Указанное право может быть передано (уступлено), соответственно, обладает некоторой стоимостью. Владелец земельного участка, предоставленного в долгосрочную аренду, ущемлён в правах на свой участок на срок действия соглашения.

Изначально вследствие соглашений купли-продажи недвижимости в Швеции третья часть правомочий эксплуатации, которые имеют арендаторы, оканчивалась после смены владельца имущества. То есть для права аренды недвижимости (к нему относились и участки) не было характерно право следования. При этом в процессе исторического развития и соглашения с недвижимостью, и само право аренды были существенно изменены. В результате права эксплуатации недвижимости стали следовать за судьбой данной собственности, исключительно если продавец включал необходимые условия в соглашения купли-продажи. В частности, права эксплуатации собственности, включая аренду, стали сохраняться после оформления права собственности на имущество за новым владельцем вследствие соглашения купли-продажи. Следовательно, арендаторам была предоставлена максимальная степень защиты, заключающаяся в том, что их право эксплуатации недвижимости сохранялось вне зависимости от любых соглашений, обусловленных передачей имущественного права в случаях, когда соглашение аренды было оформлено в письменном виде, и если в момент перехода имущественного права соглашение аренды считалось действующим.

Как правило арендатор не может предоставлять права по соглашению аренды третьему лицу без разрешения арендодателя. Арендатор может передать свое право лицу, которое могло бы устроить арендодателя, и при условии отсутствия запрещения на это в соглашении, в том числе если соглашение аренды оформлено сроком на 10 и более лет. Одновременно арендатор обладает преимущественным правом выкупа участка земли со всем, что на нем находится. Арендодатель должен принять предложение о выкупе от арендатора в месячный срок с даты его получения.

1.2. Понятие и сущность правового режима земельного участка как объекта права

собственности

В соответствии с п. 2 ст. 9 Конституции РФ и ст. 209 - 217 Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (ГК РФ) в России закреплена частная собственность на землю граждан. В Конституции РФ также указывается, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 9). Согласно ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. N 8-П "По делу о проверке конституционности ЗК РФ в связи с запросом Мурманской областной Думы" указывает, что земля имеет особый конституционно-правовой статус как публичное достояние многонационального народа России. Федеральный законодатель должен исходить из вытекающего из ст. 9 и 36 Конституции РФ приоритета права российских граждан иметь в собственности землю (ч. 1 и 3 ст. 4 Конституции РФ), поэтому ограничено право собственности на земельные участки в отношении иностранных субъектов и лиц без гражданства в федеральном законодательстве (ч. 3 ст. 62 Конституции РФ, п. 2 ст. 5 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ), п. 3 ст. 15 ЗК РФ, ст. 3 Закона РФ от 1 апреля 1993 г. N 4730-1 "О Государственной границе РФ" и Указ Президента РФ от 9 января 2011 г. N 26, утвердивший перечень приграничных территорий, ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", п. 2 ст. 28 Федерального закона от 8 ноября 2007 N 261-ФЗ "О морских портах в РФ и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"). Поскольку земля представляет собой основу жизни и деятельности проживающего на ней населения, представляет собой публичное достояние, то важнейшим условием осуществления правомочий собственника земельного участка является использование его по целевому назначению и разрешенному использованию (п. 2 ст. 7, ст. 42 ЗК РФ). Так, анализ законодательства и практики его применения показывает, что целевое назначение, определяясь законом, устанавливает порядок и условия использования земельных участков для конкретных целей в соответствии с категорией земель. Разрешенное использование определяет условия и порядок использования земельного участка с учетом целевого назначения, а также установленных ограничений и обременений.

Правовой режим земельных участков в российском законодательстве определяется, как правило, по их основному целевому назначению, являющемуся господствующим среди других целей, т.е. осуществление деятельности на земельном участке определяется в соответствии с главной целью использования той категории земель, к которой относится указанный участок.

Кроме того, сама категория земельного фонда оказывает заметное влияние на правовой режим земельных участков, принадлежащих гражданам.

Сферу частного в использовании земель представляют собой земельные участки, принадлежащие гражданам, что и вызывает необходимость в выделении их в особый вид по правовому режиму использования, который сводится к двум основным видам: товарному и потребительскому.

Субъектами права собственности на земельные участки являются граждане, обладающие единым правовым статусом, поэтому ограничение правоспособности и дееспособности граждан допускается только по особым и единым законным основаниям. Он состоит в том, что имеются нормативно-правовые акты, устанавливающие единый порядок и основания права собственности граждан на земельные участки, нарушение которых является существенным нарушением закона, влекущим ответственность для виновных в этом лиц.

Земельные участки как объекты права собственности граждан на земельные участки определены в натуре на местности, имеют границы. При этом земельный участок является недвижимостью особого рода в силу закона, а сама земля как недвижимость означает, что она может быть индивидуализирована и описана по установленным правилам. В отличие от земли, только земельный участок является объектом гражданского права как индивидуально-определенное недвижимое имущество. Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, являются самостоятельным объектом права собственности, однако на местности не выделяются. Часть земельного участка не может быть объектом права собственности, но может быть объектом обязательственных отношений, не связанных с отчуждением (аренда, ипотека), если они были надлежащим образом выделены и оформлены на планах земельных участков, составными частями которых они являются.

Характеристика земельного участка как природного объекта означает, что он находится в естественном состоянии, т.е. без изъятия из природной среды, его происхождение не является антропогенным. Характеристика земельного участка

как природного ресурса подчеркивает его потребительскую ценность. Ведущим (первичным) в характеристике ценности земельного участка является экологический, а не экономический аспект.

Под понятием земельного участка как объекта права собственности подразумеваются только те элементы, в отношении которых установлен определенный правовой режим. В частности, в законе могут учитываться не все свойства участков земли, например, рельеф, пересеченность, типы почв и т.д., поэтому они не будут образовывать правовой режим указанного объекта. Суть правового регулирования недвижимых вещей заключается в создании правового режима, установлении целесообразных отношений между субъектами рынка недвижимости через предоставление им субъективных юридических прав и возложение субъективных юридических обязанностей, с тем, чтобы вызвать нужное поведение.

В соответствии с земельным законодательством РФ граждане вправе иметь земельные участки в частной собственности для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства (ст. 33 Земельного кодекса РФ).

Право частной собственности граждан на земельные участки может быть рассмотрено в объективном и субъективном смыслах. Право частной собственности на земельные участки в объективном смысле представляет собой институт частного права, нормы которого регулируют состояние принадлежности гражданам участков земли (ст. 8, 9, 35, 36 Конституции РФ). Нормы, посвященные праву собственности, могут содержаться в различных отраслях права. В настоящее время идут дискуссии вокруг реформы законодательства, следующей по пути наиболее полного изложения норм, посвященных праву частной собственности на земельные участки граждан в законодательном акте частного права - Гражданском кодексе РФ.

Владеть земельным участком можно только в соответствии с законом, в противном случае оно будет считаться самовольным. Оно осуществляется путем перенесения на местность проектов землеустройства и застройки участка с закреплением границ участка земли и застройки на местности (в натуре).

Пользование земельным участком закреплено правом собственника по использованию земельного участка теми способами, которые допускаются для реализации указанного вещного права. В соответствии с п. 2 ст. 36 Конституции РФ

установлен принцип свободы осуществления правомочий собственника земельным участком. Однако свободу хозяйствования на земле нельзя понимать как произвольную, поскольку п. 3 ст. 36 Конституции РФ закрепляет, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона в форме выбора способа свободной реализации своих прав.

Специфика распоряжения земельным участком находит свое проявление в тех формах и путях, в соответствии с которыми оно может осуществляться:

- 1) изменение состава лиц, являющихся собственниками, в результате предоставления земельных участков, их изъятий и обменов;
- 2) изменение фактического состояния земельного участка, если его допускаемое законом освоение влечет за собой приобретение им другого юридического статуса. Указанное законодательство устанавливает, что собственник обладает естественными правами на природные объекты, находящиеся на земельном участке.

Собственник может осуществлять естественные права путем добычи и пользования интересующими его объектами в соответствии с актами законодательства, устанавливающими виды полезных ископаемых и природных объектов, допускаемых к добыче и использованию, порядок и условия на которых это осуществляется.

Проводя анализ понятий "обременение" и "ограничение", ряд правоведов делает вывод, что "практический смысл разграничения этих понятий приобретает только тогда, когда под обременением понимается установление дополнительных прав на объект, а ограничениями считают сужение пределов субъективного права, не сопровождающееся установлением каких-либо дополнительных прав".

А.А. Савельев предположил, что особенности механизма действия обременений заключаются в делегировании части или в полной мере правомочий; ограничения, в свою очередь, не влекут передачи полномочий собственника. Обременениям присущ возмездный характер.

До тех пор пока земельный участок не перейдет к новому собственнику, права и обязанности на него сохраняются за прежним собственником (ст. 236 ГК РФ). Следовательно, у собственника сохраняется право возврата земельного участка, а также сохраняются обязанности (бремя) по его содержанию. По российскому законодательству гражданин как частный собственник земельного участка, получивший его от государства, не вправе менять его целевое

назначение, что также связано с финансовыми интересами, а именно льготами и размерами поземельных платежей. Право собственности на земельный участок осуществляется с учетом имеющихся обременений, при соблюдении условий, установленных законом и договором, по которому он получен. В соответствии с п. 2 ст. 36 Конституции РФ установлены два существенных условия, не ущемляющих деятельность собственника: свободное хозяйствование не должно наносить ущерба окружающей среде и законным интересам других лиц.

Таким образом, правовой режим земельного участка как объекта права собственности гражданина - это построенный на нормах права, имеющих межотраслевой характер, порядок осуществления и защиты права собственности на земельный участок, построенный с учетом его целевого назначения и разрешенного использования гражданами, имеющими единый правовой статус. Поскольку речь идет о правовом режиме земельного участка как объекта права собственности гражданина, то в него не включаются обязательственные вопросы и оборот участков земель, которые могут касаться, например, отчуждения земельных участков, перехода и передачи права собственности, защите от нарушения обязательств.

1.3. Содержание права собственности на земельный участок

Содержание права собственности на земельный участок соответственно составляют правомочие владения, правомочие пользования и правомочие распоряжения земельным участком.

Владение земельным участком есть фактическое обладание, господство лица над данным объектом. Соответственно под правомочием владения земельным участком понимается основанная на законе и охраняемая им возможность субъекта иметь земельный участок у себя в хозяйстве и оказывать какое-либо непосредственное воздействие на этот земельный участок.

Правомочие пользования земельным участком позволяет собственнику использовать (эксплуатировать) земельный участок, извлекать из него какие-либо полезные свойства (размещать на нем постройки и сооружения, выращивать сельскохозяйственную продукцию, получать плоды от многолетних насаждений на участке и т.п.). По общему правилу плоды, продукция, доходы и иные поступления,

полученные в результате использования имущества (в данном случае земельного участка), принадлежат лицу, которое использует его на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества (ст. 136 ГК РФ).

Согласно ст. 40 ЗК РФ собственники земельных участков имеют право использовать для собственных нужд в установленном законом порядке не только поверхность земельного участка и почвенный слой, но и имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы.

Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем земельном участке другим лицам. Однако при осуществлении этих прав необходимо соблюдение градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 1 ст. 263 ГК РФ).

Правомочие распоряжения дает собственнику земельного участка возможность определять его юридическую судьбу, включать этот природный объект в экономический оборот путем совершения с ним различных сделок (купля-продажа, сдача в аренду, передача в доверительное управление, внесение в качестве вклада в уставный капитал коммерческих организаций и др.).

Собственник земельного участка может передать принадлежащие ему правомочия владения и пользования другому физическому или юридическому лицу. Если при этом право собственности на земельный участок сохраняется за его первоначальным обладателем, то владение и пользование в той или иной мере ограничены его волей. Допускается передача правомочия пользования без передачи владения (например, сервитут) и передача правомочия владения без пользования (к примеру, в случае передачи земельного участка на хранение в порядке секвестра). Возможна и одновременная передача правомочий владения и пользования (например, аренда земельного участка). Однако оба эти правомочия зависят от правомочия распоряжения земельным участком, которое в полном объеме принадлежит лишь собственнику последнего.

Право собственности на землю гарантировано Конституцией РФ и защищается законом. Собственник земельного участка может использовать для защиты своего права способы, предусмотренные ст. 12 ГК РФ, а также иные способы защиты, не противоречащие действующему законодательству и не нарушающие права и

законные интересы третьих лиц. Также собственник земельного участка вправе истребовать его из чужого незаконного владения в соответствии со ст. ст. 301 и 303 ГК РФ, а также вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Глава 2. Возникновение и прекращение права собственности на земельные участки

2.1. Основания приобретения, ограничения и обременения права собственности на земельные участки

В соответствии с п. 1 ст. 25 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ права на земельные участки, предусмотренные в главах III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно ст. 15 (глава III ЗК РФ) собственностью граждан являются земельные участки, приобретенные гражданами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Непосредственным объектом права собственности является не земля как таковая, а земельные участки. Следует отметить, что законодатель помимо термина «земельный участок» оперирует и другими терминами: «земля», «земли», «угодья», «участки лесного фонда» и «водные объекты». Очевидно, что термины «земля» и «земли» рассматриваются в данном контексте как синонимы земельных участков. Что касается «угодий», «участков лесного фонда» и «водных объектов», то в данном случае речь идет об отдельных разновидностях земельных участков, в названиях которых указывается на их специфические особенности. Так, из названия «угодья» следует, что речь идет о землях сельскохозяйственного назначения. Когда мы говорим «участки лесного фонда» и «водные объекты», то

понятно, что речь идет о земельных участках, покрытых в первом случае лесом, а во втором водой.

Существует также такое понятие, как «земельная доля», аналогу которому нет ни в законодательстве других стран, ни в законодательстве дореволюционной России. Правом на земельную долю наделялись работники сельскохозяйственных предприятий (бывших колхозов и совхозов), пенсионеры таких предприятий, а также работники социальной сферы. Само понятие земельной доли - это идеальное понятие, однако в определенных законом случаях она может быть выделена в натуре. В частности это возможно при создании крестьянского (фермерского) хозяйства, при использовании в качестве личного подсобного хозяйства и в других случаях. Здесь следует сказать, что многие граждане Российской Федерации давно стали собственниками земельных долей в результате реорганизации сельскохозяйственных предприятий. Но, как показывают исследования и практика, до сих пор граждане, желающие реализовать свое право собственности на земельную долю, сталкиваются с серьезными трудностями. Причинами такой ситуации специалисты называют несовершенство ранее действовавшего и современного законодательства и судебной практики.

Выделяют такое отличное от земельного участка понятие, как территория, под которой понимается пространственная сфера деятельности земельного собственника, на которой он может возводить здания, строения и различные сооружения. Эта территория может использоваться и как средство производства. В настоящее время единственное законодательное определение земельного участка содержится в ст. 11.1 ЗК РФ - земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, - и отражает только его технические свойства как объекта кадастровой (и землеустроительной) деятельности. Во всех остальных случаях, используя понятие «земельный участок», законодатель либо уточняет эти же свойства (ранее учтенный, многоконтурный и т.д.), либо говорит исключительно о юридической составляющей (лесной участок, участок в составе охранной зоны и т.д.). Таким образом, законодатель сделал акцент на таком родовом признаке, как «границы». Более широкие определения конструкции «земельный участок» приводятся в научных исследованиях и пособиях, однако внимание федерального законодателя они на себя пока не обратили. Причина этого, представляется, в попытках выйти далеко за пределы главного родового признака земельного участка.

В Концепции развития гражданского законодательства РФ предлагается сформулировать понятие земельного участка как объекта права собственности

непосредственно в ГК РФ, определив его как участок поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет. Похожая норма приводится и в проекте изменений в ГК РФ (ст. 287).

Говоря о земельных участках как об объектах права собственности, следует сказать о том, что часть земельного участка не может быть таким объектом. Переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому возможен по сделкам только в случае, если земельный участок прошел кадастровый учет. Здесь следует отметить, что часть земельного участка упоминается в статьях Гражданского кодекса РФ и ЗК РФ, которые посвящены переходу права на часть участка при распоряжении зданием, расположенным на нем.

В частности, согласно ч. 2 ст. 555 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. В соответствии с ч. 2 ст. 654 ГК РФ установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

Необходимо обратить внимание, что Федеральный закон от 26 июня 2007 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации» внес ряд изменений в ГК РФ, заменив часто упоминавшийся в нем термин «часть земельного участка» термином «земельный участок» в абз. 1 п. 2 ст. 271, ст. ст. 552, 652, 653 ГК РФ. Однако полностью «вычистить» термин «часть земельного участка» из статей ГК РФ не удалось, более того, указанный термин сохранился в ЗК РФ.

Понятие части земельного участка можно встретить в ст. 5 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: «...в случае если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались 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 настоящего Федерального закона, такие

земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником». В связи с тем что отчуждение в рассматриваемом случае предполагает переход права собственности, а это возможно осуществить только в отношении земельных участков, предполагается что «часть земельного участка» в рассматриваемом случае используется с намерением в дальнейшем произвести раздел участка.

Итак, в первой главе работы мы установили, что гражданское законодательство не содержит определения земельного участка как объекта права собственности. Легальная дефиниция рассматриваемого понятия содержится в земельном законодательстве, которая включает единственный родовый признак, присущий только земельному участку, - границы. Отметим мы и тот факт, что часть земельного участка не может быть объектом права собственности.

Право собственности на земельный участок возникает по основаниям, предусмотренным гл. 2 ГК РФ, а также иными федеральными законами. Общие основания приобретения права собственности (в том числе в отношении земельного участка) установлены ст. 218 ГК РФ; иные основания возникновения права собственности на земельный участок предусмотрены ЗК РФ.

В настоящее время одним из самых распространенных оснований возникновения права собственности на земельный участок является договор купли продажи. Он заключается в простой письменной форме (ст. 550 ГК РФ). Такой договор не подлежит государственной регистрации и не требует обязательного нотариального удостоверения. Однако если земельный участок приобретен в браке, то этот участок является общей совместной собственностью супругов, для отчуждения которой необходимо получить нотариальное согласие второго супруга (ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ).

Обязательной государственной регистрации подлежит переход права собственности на недвижимость по договору (ст. 131, п. 1 ст. 551 ГК РФ), для чего следует обратиться в регистрирующий орган - территориальное управление Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии (Росреестра) по месту нахождения земельного участка.

В договора купли-продажи земельного участка помимо указания о продаже земельного участка необходимо указать его кадастровый номер, точный адрес его расположения, площадь, вид разрешенного использования и категорию земли (ст. 554 ГК РФ).

При этом следует помнить, что объектами купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (ст. 37 ЗК РФ). Описывая предмет договора, следует сделать ссылку на правоустанавливающий документ на владение земельным участком: кем, когда, кому выдан документ и на каком основании.

При заключении договора следует определить цену и прописать порядок оплаты земельного участка.

Соглашение о цене является существенным условием договора, без согласования которого договор будет считаться незаключенным (ст. 555 ГК РФ).

Общие основания возникновения гражданских прав и обязанностей предусмотрены главой 2 Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Возникновение гражданских прав и обязанностей, осуществление и защита гражданских прав» (ГК РФ), которые порождают как вещные права, так и права участников обязательственных отношений. Так, согласно ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Имеются нормы ГК РФ, которые устанавливают особенности приобретения права собственности (глава 14 ГК), в том числе основания приобретения права собственности (ст. 18 ГК), а также права общей собственности (ст. 244 ГК).

Приоритет в регулировании земельных отношений имеют положения главы 17 ГК РФ, если они касаются приобретения права собственности на земельный участок, например нормы, посвященные приватизации или, наоборот, изъятию (выкупу) земельного участка, приобретению права собственности на земельный участок при переходе прав на недвижимое имущество, на нем находящееся (ст. ст. 273, 552 ГК), предоставлению прав на земельные участки для строительства (ст. 263 ГК). Прекращение права собственности граждан на земельный участок может быть осуществлено в результате выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК), изъятия земельного участка в результате нарушения земельного законодательства (ст. 44 ЗК), реквизиции (ст. 51 ЗК), конфискации (ст. 50 ЗК).

Здесь в основе прекращения права собственности находятся решения публичных органов власти и соответствующие судебные решения о принудительном прекращении права.

Принудительное изъятие земельного участка у собственника не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом. К указанным основаниям также можно

отнести:

- невозможность выдела в натуре земельного участка участнику долевой собственности при ее разделе на основании ст. 252 ГК РФ;
- признание на основании решения суда права собственности на земельный участок за собственником недвижимости, когда снос здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами (п. 2 ст. 272 ГК).

Земельные участки могут быть объектом взыскания по долгам их собственников, причем обращение взыскания на эти объекты недвижимости допускается только по решению суда (ст. 278 ГК).

Основания приобретения права собственности еще называют титулами собственности, представляющими собой владение вещью, основанное на каком-либо праве, вытекающем из соответствующего юридического факта - титула, например право собственности, основанное на договоре купли-продажи. В отличие от этого беститульное (фактическое) владение не опирается на какое-либо правовое основание, хотя при установленных законом условиях и оно может влечь определенные правовые последствия, например в случае приобретательной давности (ст. 234 ГК).

Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые подразделяются на две группы: первоначальные, т.е. не зависящие от прав предшествовавшего частного собственника земельного участка, например, когда его нет или он для приобретателя гражданина неизвестен, и производные, при которых право собственности на вещь приобретается по воле предшествовавшего собственника. В ст. 240 проекта ГК РФ определено, что при первоначальном приобретении право собственности устанавливается независимо от права предшествовавшего собственника. При производных способах приобретения права собственности на вещь всегда необходимо учитывать возможность существования прав на эту же вещь других лиц - несобственников, которые не утрачиваются при смене собственника вещи, как бы обременяя ее. Учет обременений ведут органы, уполномоченные на совершение соответствующих регистрационных действий с земельными участками, что дополнительно гарантирует действие общеизвестного правила о том, что никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам. Подобные ограничения на первоначального приобретателя не распространяются.

Помимо общих положений о приобретении права собственности на земельные участки (ст. 8 ГК), ст. 218 ГК РФ установлены основания для приобретения права

собственности на имущество как имеющее собственника, так и не имеющее. Право собственности на земельный участок, который имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании сделки об отчуждении, а в случае смерти гражданина право собственности на принадлежащий ему земельный участок переходит к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Земельный участок может быть изъят у собственника для общественных и государственных нужд либо в наказание за использование земельных участков, противоречащее их рациональному и экологически безопасному использованию. Изъятие не может быть осуществлено произвольно, по свободному усмотрению публичных органов, т.е. без правовых оснований и без соблюдения установленных законом правил. Сам законодательный перечень принудительных оснований прекращения права собственности на земельные участки является закрытым. Так, подробный закрытый перечень оснований принудительного изъятия вещей у собственника дает также проект ГК РФ (например, ст. ст. 264, 265, 268 - 270, п. 4 ст. 280, 296, 296.4).

Собственник земельного участка отвечает за его содержание, платит за него налог до приобретения права собственности на него другим лицом, несет бремя содержания принадлежащего ему земельного участка. Собственник несет риск случайной гибели или случайного повреждения земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором, настолько, насколько такой риск можно распространить на земельные участки.

В отношениях собственности тесно переплетаются две стороны: «благо» обладания имуществом и получения доходов от его использования и «бремя» несения связанных с этим расходов, издержек и рисков, в том числе случайной гибели или порчи своего имущества (ст. 211 ГК), которые также составляют часть указанного «бремени». В силу прямого указания закона, следующего из Гражданского кодекса РФ, собственник обязан проявлять необходимую степень заботливости и осмотрительности, которая требуется по условиям гражданского оборота. В соответствии с этим ст. 210 ГК РФ специально подчеркивает, что собственник несет бремя содержания своего имущества (охрана, поддержание в должном состоянии и т.п.), если только законом или договором это «бремя» или его часть не возложены на иное лицо.

В теории права проводят различие между правовыми ограничениями и ограничениями права. Их анализ делает возможным сделать вывод, что первые следует трактовать несколько шире. В литературе ограничение права

определяется как "установление границ (пределов) их реализации и осуществления, предусмотренных законом в публичных и частных интересах, сдерживающих (стесняющих) полномочия правообладателей с помощью ограничительных мер (запретов, обязываний, приостановлений и т.п.) с целью гармоничного сочетания общественных, государственных и частных интересов". Существенным моментом, позволяющим разграничить рассматриваемые понятия, является то, что ограничение права собственности не связано с угрозами или лишением материальных ценностей. Как отмечается в литературе, "конституционное ограничение, по сути, означает изменение содержания (объема) субъективного права".

Гражданский кодекс РФ не устанавливает в большинстве случаев четких требований по условиям свободного осуществления прав собственника земельного участка, ограничиваясь указаниями соблюдения прав и законных интересов иных лиц. Как отмечает С.Г. Шевцов, "перечислить все возможные юридические конструкции такого осуществления, равно и нарушений требования, закона невозможно. Большинство правовых институтов, посредством которых ограничивается свободное усмотрение на основе принципа добросовестности, можно свести к недопустимому осуществлению права". Этот вывод справедлив и касается обсуждаемого вопроса. Нарушения землепользования при осуществлении права частной собственности часто связаны с недобросовестным отношением к земельному участку как особому благу, что диктует установление оснований ограничения и прекращения права собственности.

Земельные участки могут быть ограничены в обороте федеральными законами на основании ст. 129 ГК РФ. Поскольку указанные нормы расположены в подразделе 3 ГК РФ, посвященном объектам гражданских прав, то их следует отнести к ограничениям гражданских прав, устанавливаемых в отношении объекта. Так, например, ст. 27 ЗК РФ определяет в соответствии со ст. 129 ГК РФ земельные участки, изъятые и ограниченные в обороте.

В соответствии с действующим законодательством земельные участки по критерию оборотоспособности могут подразделяться на участки: 1) изъятые из оборота; 2) ограниченные в обороте; 3) не ограниченные в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность граждан и быть объектами сделок с их участием. Земельные участки, ограниченные в обороте, не предоставляются в частную собственность граждан, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Остальные земельные участки следует отнести к вещам, не ограниченным в

обороте.

Такие характеристики земельного участка гражданина-собственника, как целевое назначение, разрешенное использование, зонирование, к критерию оборотоспособности не относятся.

Нередко в теории и практике встречаются случаи отождествления или смешения понятий "ограничение" и "обременение". В литературе справедливо отмечается, что действующее законодательство и юридическая наука не определили четкие критерии отнесения различных правовых стеснений собственников и обладателей иных гражданских правомочий к разряду обременений или ограничений.

Одни авторы считают, что термины "ограничение" и "обременение" являются синонимами и различаться лишь лексически: когда говорят о правах, то они ограничиваются, а когда об имуществе - оно обременяется. Другие авторы полагают, что обременению подлежит объект права (на один объект помимо основного права могут устанавливаться дополнительные права), а ограничено может быть только существующее право на объект, нового правомочия при ограничении не возникает. Третьи отмечают, что об ограничениях можно говорить, когда речь идет о субъектах прав, а обременяются исключительно объекты прав, например земельный участок.

Ряд исследователей в области вещных прав ограничениями права собственности считают ограниченные вещные права на земельные участки.

Однако подавляющее большинство исследователей в качестве критерия разграничения понятий "ограничение" и "обременение" прав называют присутствие или отсутствие воздействия третьих лиц. Так, Т.Г. Веретилло полагает, что обременения права собственности представляют собой такую правовую конструкцию, в силу которой третьи лица приобретают некоторые правомочия или их часть в отношении имущества собственника (например, право владения и пользования при заключении договора аренды, право ограниченного пользования при установлении сервитута и др.). Фактически часть полномочий собственника имущества передается управомоченному третьему лицу, в связи с чем собственник утрачивает некоторые из предоставляемых ему законом возможностей реализации права собственности либо осуществляет их с учетом прав и законных интересов данного третьего лица.

В ряде случаев наблюдается определенное смешение понятий "обременение" и "ограничение". Например, А.А. Савельев считает, что ограничениями права собственности являются стеснения, затруднения собственника в осуществлении

его субъективного права с целью обеспечения защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Указанные ограничения устанавливаются законом, а также договором в предусмотренных законом случаях, в отличие от обременений, возлагаемых на себя самим собственником. В этом определении невозможно четко выявить отличия исследуемых категорий. Так, сервитут может устанавливаться не только по соглашению с собственником соседнего земельного участка, но и в судебном порядке в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ). Поэтому говорить исключительно о добровольном возложении на себя собственником обременений некорректно.

В литературе отмечается, что от понятия частного сервитута как вещного права следует отличать публичный сервитут, которые правильнее отнести к ограничениям права собственности, поскольку устанавливаются в силу закона, представляя собой пределы реализации права. Они возникают в легально-административном, а не договорном порядке, т.е. их возникновение связано с прямым указанием закона не в пользу конкретного субъекта, а в пользу неопределенного круга лиц. К числу таких "публичных сервитутов" следует отнести установленные законом ограничения пользования земельным участком на основании общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Указанные ограничения не являются субъективными гражданскими правами, поскольку не имеют конкретных управомоченных лиц и устанавливаются в общественных интересах, а не в интересах отдельных субъектов.

В последние годы проблемы ограничений права собственности приобретают особую актуальность в связи с возрастающим вмешательством государства в частноправовые отношения. Как отмечает В.П. Камышанский, общие подходы к ограничениям гражданских прав, к сожалению, позволяют правоприменителям на практике достаточно расширительно толковать свое право накладывать всевозможные ограничения на права собственников путем принятия различного рода актов нормативного и ненормативного характера.

Система, которая была бы нацелена на достижение баланса публичных и частных интересов, реализованная в Гражданском кодексе РФ, не позволяет четко определить границы участия государства в частноправовых отношениях, что усугубляется современными проблемами экономического характера. Огромное значение для режима ограничений имеет установление единых принципов ограничения права собственности. Так, А.В. Турицын выделил

следующие принципы ограничения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, которые при условии их адаптации могут рассматриваться и как общие для всего института права частной собственности на землю в целом:

соответствие ограничения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения законной цели в интересах общества;
соблюдение соразмерности ограничения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, т.е. баланса требований всеобщего интереса и требований защиты интересов собственника-сельхозпроизводителя;
соответствие ограничения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения принципу правовой определенности.
Установление ограничения требует также уточнения следующего вопроса: подвергается ли ограничению конкретное субъективное право или же правомочие собственника?

По мнению теоретиков, "существенной чертой характеристики субъективного права собственности являются правовые ограничения, без которых право будет неполным. Это связано прежде всего с тем, что ограничения являются составным элементом любого правового режима и право собственности не является ограничением. В этих условиях показатель ограничения можно рассматривать как внутреннюю характеристику определенного правомочия". Однако из слов автора не следует делать вывод, что ограничения характеризуют лишь отдельные правомочия права собственности, но не право собственности в целом, поскольку отделить правомочия от права собственности в данном смысле невозможно. Ограничения, характеризующие отдельные правомочия, их аспекты, являются характеристикой и права собственности, так как правомочия составляют содержание права собственности как правового института.

Ограничения на земельные участки могут быть разделены по основаниям их возникновения - возникшие на основе договора (сервитут) и на основе закона (требования к сохранению целевого назначения в использовании земельного участка). Данные ограничения могут быть связаны как с уменьшением объема субъективных прав, так и с запретом совершения отдельных фактических действий. Возможно установление ограничений в форме определения конкретных действий по реализации субъективных прав, что исключает иные способы реализации правомочия пользования объектом. Заслуживает внимания довод о том, что "установление границ поведения собственника, уменьшение его возможностей может быть достигнуто различными способами (с помощью

запретов, наказаний), в том числе в результате наложения обязанностей".

Требования к правовому режиму земельного участка в целом характеризуются сложным сочетанием элементов "публично-правовых ограничений, стеснений и частноправовых обременений, которые для целей государственной регистрации объединяются одним родовым понятием "ограничение", то есть как факт признания и подтверждения государством пределов осуществления конкретным собственником своих прав".

В указанном выше случае общим для режима ограничений является именно сочетание публично-правовых и частноправовых ограничений. Что касается утверждения относительно признания и подтверждения государством пределов осуществления конкретным собственником своих прав, то оно касается в большей части именно правового статуса государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него. Ограничения прав собственников могут быть связаны также с добровольными юридическими фактами - завещание, договор и пр. В этом случае государство как носитель публичной власти не участвует в данных отношениях до момента нарушения прав и законных интересов и обращения за их принудительной защитой.

Н.Н. Мисник, исследуя ограничения права собственности, возникающие в силу заключения договоров об отчуждении имущества, отметил, что "указанные ограничения могут характеризовать как возникающее право собственности приобретателя вещи, так и прекращающееся право собственности ее отчуждателя. По порядку их возникновения они также могут быть классифицированы на возникающие в процессе исполнения обязательства и возникающие в результате этого исполнения. По продолжительности существования они могут быть как временными, так и постоянными".

Есть и другое мнение, согласно которому право собственности может быть ограничено лишь вещными правами. Что касается договоров, то они ограничивают право собственности, если приводят к созданию вещного права.

Между тем в ст. 223 ГК РФ, закрепляющей момент возникновения права собственности у приобретателя по договору, не оговаривается возможность установления каких-то ограничений. Однако как юридический прием, позволяющий в случае недобросовестного поведения стороны договора (например, в случае несовершения определенных договором действий, нарушения сроков и т.п.), допустимо предусмотреть на уровне закона в отношении такого лица неблагоприятные последствия (например, возмещение дополнительных расходов,

увеличение цены вещи и т.п.). Вот почему заслуживает внимания вопрос о возможности установления дополнительных оснований умаления свободного волеизъявления лица, являющегося стороной договора. В частности, такие основания также могут ограничиваться обеспечением безопасного состояния источников повышенной опасности, их надлежащей эксплуатации и т.п. Что касается земельных участков, то рассматриваемые основания свободного волеизъявления могли бы ограничиваться, например, необходимостью непрерывного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения в производстве сельскохозяйственной продукции, обеспечения состояния земельного участка в соответствии с его целевым назначением, разрешенным использованием, требованиями к его безопасному состоянию, связанному с использованием технических сооружений, и т.д.

Заключение

В конце курсовой работы, хотелось бы отметить, что в современном обществе правовой вопрос, связанный с земельными участками актуален.

Успешный и поступательный прогресс социума в многочисленных его элементах требует четкой, осознанной правовой политики относительно земли, формулирования возможностей по ее применению, гарантии сохранности, в том числе образования такой нормативно-правовой базы по вовлечению участков земли в оборот, которая бы планомерно принимала во внимание публичные и личные интересы.

Гражданско-правовой оборот земли в существенной мере аккумулирует в себе максимально сложные проблемы как правового контроля недвижимого имущества, так и социально-экономических и в том числе политических отношений в социуме в целом.

По довольно ясным основаниям в советский период внимание к обороту земли практически отсутствовало, были упразднены как предпосылки для активной практики, так и научно-теоретические работы, обусловленные указанной проблематикой. В существенной мере были уничтожены и потеряны главные идеи цивилистической доктрины, долго и подробно вырабатывавшиеся российскими исследователями, анализировавшими оборот земли.

К несчастью, и на нынешнем этапе отнюдь не все обстоит хорошо в данном плане; исследование тематики научно-квалификационных и иных анализов даёт возможность считать, что внимание правоведов довольно сильно смещено на особые проблемы оборота земли в пределах науки земельного права. Вследствие этого бесспорно цивилистический вопрос о купле-продаже земли был политизирован и частично заслонен проблематикой, непосредственно к праву не относящейся.

Процесс формирования законодательства, контролирующего отношения по продаже земли, не закончен, перманентно утверждаются новые нормативные правовые акты, проводятся корректировки и дополнения в уже существующий правовой массив. Одновременно сами положения, подчиняясь оформившимся взглядам о комплексе права, нередко образуются под знаком отраслевой принадлежности и первоначально не гармонизированы, например, положения гражданского и земельного законодательства часто вступают в противоречие друг с другом, если не непосредственно, то в контексте правовой конструкции. Одновременно не кажется вероятным утверждать, что законодательные новеллы последних лет поняты с необходимой полнотой в юридической науке.

Список использованной литературы

1. Геворкян М.Г. Конституционно-правовые ограничения права собственности: понятие и классификация // Государственная власть и местное самоуправление. 2012. N 3. С. 6.
2. Шевцов С.Г. Недопустимое осуществление гражданских прав как средство ограничения свободного усмотрения на основе принципа добросовестности //
3. Гражданское право. 2013. N 2. С. 21.
4. Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. М.: Статут, 2012. С. 32.
5. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2012. N 11. С. 28.
6. Долинская В.В. Ограничения права собственности: понятие и виды // Закон. 2013. N 11. С. 4.
7. Уткин Б.А. Абсолютное право - относительные полномочия // ЭЖ-Юрист. 2012. N 48. С. 2.
8. Корсунова А.С. Ограничения права собственности на землю // Закон. 2013. N 11. С. 62.

9. Савельев А.А. О некоторых вопросах законодательного закрепления ограничений права собственности // Юрист. 2011. N 8. С. 26.
10. Копылов А.В. Вещные права на землю. М.: Статут, 2012. С. 62.
11. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. М., 2012. С. 122.
12. Камышанский В.П. Об ограничениях права собственности и модернизация вещных прав в Гражданском кодексе РФ // Гражданское право. 2013. N 5. С. 3.
13. Турицын А.В. Принципы Европейского суда по правам человека в проблеме ограничения прав собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения // Общество и право. 2013. N 1. С. 227.
14. Ивачев И.Л. Ограничение права собственности в решениях Конституционного Суда Российской Федерации // Юрист. 2011. N 5. С. 35.
15. Вагина О.В. К вопросу о правовой природе ограничений прав частных собственников на земельные участки // Бизнес, Менеджмент и Право. 2013. N 1. С. 123
16. Мисник Н.Н. Возникновение ограниченного права собственности и ограниченных вещных прав по договорам о передаче имущества в собственность //
17. Нотариус. 2013. N 1. С. 35.
 1. Савельев А.А. О некоторых вопросах законодательного закрепления ограничений права собственности // Юрист. 2011. N 8. С. 21.