**Содержание**

[Введение 3](#_Toc120672912)

[1. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ 5](#_Toc120672913)

[1.1. Необходимость переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками 5](#_Toc120672914)

[1.2. Выбор права владения и распоряжения земельными участками 8](#_Toc120672915)

[2 . Возникновение права собственности на землю в силу закона 12](#_Toc120672916)

[2.1. Основания возникновения прав на земельные участки 12](#_Toc120672917)

[2.2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16](#_Toc120672918)

[Заключение 20](#_Toc120672919)

[Список использованной литературы 21](#_Toc120672920)

# Введение

Ряд правовых норм Земельного кодекса РФ направлен на решение проблемы переоформления прав на ранее предоставленные земельные участки.

Еще на заре земельной реформы была сделана попытка решить эту проблему. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 года N 374-1 «О земельной реформе» предусматривал переоформление права пользования на земельные участки для граждан и юридических лиц. Положения Закона РСФСР «О земельной реформе» были дополнены правовыми нормами Земельного кодекса РСФСР 1991 г., а также рядом указов Президента РФ.

Переоформление права пользования на земельные участки шло с трудностями для юридических лиц, о чем свидетельствует многочисленная судебная практика. В отношении граждан проблем было меньше, но ситуация усложнилась после принятия Указа Президента РФ от 25 января 1999 г. N 112 «О признании утратившими силу и об изменении некоторых актов Президента Российской Федерации».

Этим Указом затронуты важнейшие ранее принятые указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения. Анализ измененных и утративших силу правовых норм дает основание сделать вывод, что принятие данного Указа связано прежде всего с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Среди принципиальных изменений можно выделить следующие.

Изменился порядок выдачи документов, удостоверяющих права на землю. В Указах Президента РФ N 631 от 14 июня 1992 г., N 480 от 23 апреля 1993 г., N 1767 от 27 октября 1993 г. утратили силу правовые нормы, устанавливающие порядок регистрации прав на землю и порядок выдачи документов, удостоверяющих права на землю.

Изменился порядок получения информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и данных их учета, так как порядок получения информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и данных их учета был установлен статьями 7 и 8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Был отменен Указ Президента РФ N 2130 от 11 декабря 1993 г. «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», которым регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость были возложены на Госкомзем России и его территориальные органы на местах. Вместе с тем существенно были затронуты права граждан на переоформление земельных участков в собственность.

Очередная попытка решить накопившиеся проблемы по переоформлению права пользования земельными участками была сделана в Земельном кодексе РФ.

Переоформление прав на ранее предоставленные земельные участки является разновидностью возникновения прав на землю из актов исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В установленных Законом случаях субъекты, которым ранее земельные участки были предоставлены в пользование, имеют право переоформить возникшее ранее право на земельный участок. В некоторых случаях переоформление права на земельный участок является обязанностью соответствующего субъекта. Вместе с тем ранее возникшие до вступления в силу Земельного кодекса РФ права на землю сохраняются.

Целью написания настоящей курсовой работы, рассмотрение выбранной мною темы: «Переоформление прав на землю по новому земельному кодексу», для раскрытия которой необходимо ответить на следующие вопросы: оформление прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, а также вопросы возникновения права на земельные участки в силу закона.

1. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

1.1. Необходимость переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками

Со времени введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации (30 октября 2001 г.) прошло более четырех лет, однако порядок применения нового «декрета о земле» по-прежнему вызывает множество вопросов. Одним из них, периодически привлекающим повышенное внимание, является необходимость переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Старый Земельный Кодекс РСФСР (принятый в апреле 1991 г.) был уже свободен от революционной романтики «Крестьянского наказа» семидесятилетней давности («право частной собственности на землю отменяется навсегда»), однако еще предусматривал право постоянного (бессрочного) пользования принадлежащими государству земельными участками для всех юридических лиц и граждан[[1]](#footnote-1). Однако в последние годы перед принятием нового Земельного Кодекса РФ пользование участками оформлялось в основном договорами аренды, а в постоянное пользование земля практически не предоставлялась. С введением нового Земельного Кодекса РФ предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование негосударственных организаций и граждан было прекращено[[2]](#footnote-2).

Законодатель установил, что право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками должно быть переоформлено указанными категориями пользователей на право аренды или право собственности на земельные участки. Был установлен и срок завершения переоформления – 1 января 2004 г. Отведенного времени не хватило ни землепользователям (по разным оценкам, переоформили участки не более 3-5 % от общего числа предприятий), ни исполнительным органам. Законодатель, приняв во внимание значительный объем землеустроительных работ и мероприятий по инвентаризации объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, а также необходимость проведения их кадастрового учета, установил новый срок – 1 января 2006 г.

Сейчас, за полгода до истечения этого срока, вопрос о необходимости переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками вновь стал актуальным. При этом нормативно-правовая база, регламентирующая государственный кадастровый учет земель, по-прежнему находится в стадии становления, механизмы разграничения государственной собственности на землю не работают, а в правительстве, как и два года назад, обсуждается вопрос об очередном переносе срока переоформления на один или два года. В настоящей статье рассматриваются основные законодательные нормы, регламентирующие переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Земельный Кодекс не предусматривает автоматического прекращения права постоянного (бессрочного) пользования - оно сохраняется за организациями и гражданами, получившими это право до 30 октября 2001 г. Однако, начиная со дня вступления в силу Земельного Кодекса, организации и граждане утратили право распоряжаться этими земельными участками. Для того, чтобы иметь возможность продать, обменять, отдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада или взноса или иным образом распорядиться земельным участком, его необходимо приобрести в собственность.

Вторым способом переоформления прав на участок является заключение договора аренды с государством – собственником земли. Арендатор земельного участка – с согласия арендодателя – сможет совершать с землей определенные действия: сдавать в субаренду, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал[[3]](#footnote-3).

Условия переоформления гражданами земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, достаточно щадящие. Так, каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок. При этом предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, сроком не ограничивается.

Для предприятий установлены более жесткие условия переоформления. До конца текущего года все организации (за исключением государственных и религиозных организаций, а в ближайшем будущем - и общероссийских организаций инвалидов) обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

**ВНИМАНИЕ! ЭТО ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ РАБОТА ВЫПОЛНЕННА АВТОРАМИ NEZACHETOV.NET**

**МАТЕРИАЛ НЕПОЛНЫЙ**

Земельным Кодексом. Земельные участки, принадлежащие владельцам на праве пользования, не могут быть ни изъяты государством, ни переданы другим лицам, на что прямо указал Конституционный суд в Определении № 512-О от 25 декабря 2003 г.

Известны случаи, когда региональные администрации угрожают предприятиям грядущей административной ответственностью в случае непринятия мер по переоформлению участков. Следует учитывать, что Кодекс РФ об административных правонарушениях устанавливает ответственность за использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю. Право постоянного (бессрочного) пользования, удостоверенное документами государственной регистрации (или даже при отсутствии государственной регистрации, если право возникло у предприятия до января 1998 г.), является юридически действительным, и предприятие после 1 января 2006 г. продолжит пользоваться землей на законных основаниях.

Декларируемые намерения ряда местных администраций обращаться в суд с требованием о понуждении предприятий к заключению договоров аренды или купли-продажи земельных участков также незаконны. Понуждение владельца права постоянного (бессрочного) пользования к отказу от принадлежащего ему вещного права можно трактовать как противоречащее Конституции РФ. Именно к такому выводу пришел Конституционный суд РФ, указав в Постановлении № 16-П от 13 декабря 2001 г., что в отношении права постоянного (бессрочного) пользования действует конституционный механизм защиты от произвольного умаления или ограничения, что предполагает предоставление государственных гарантий лицам, имеющим на законных основаниях не подлежащие изъятию в соответствии с федеральным законом земельные участки.[[4]](#footnote-4)

Таким образом, после 1 января 2006 г. предприятия не будут нести ответственность за отказ от переоформления земельных участков и не будут принуждены заключать договоры аренды или приобретать земельные участки в собственность. В то же время, сохранившие право постоянного (бессрочного) пользования предприятия будут не вправе распоряжаться земельными участками, что для многих предприятий может стать существенным сдерживающим фактором.

1.2. Выбор права владения и распоряжения земельными участками

Предприятия, заинтересованные в свободном распоряжении земельными участками, вынуждены выбирать между оформлением права собственности на землю и правом аренды земельного участка.

Считается, что заключение договора аренды является наименее желательным для предприятия способом переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. В настоящее время отсутствуют законодательные нормы, устанавливающие обязательные требования к договорам аренды земельных участков, в частности, механизм расчёта и ограничения предельной величины арендной платы (например, путем привязки ставки арендной платы к цене выкупа или кадастровой стоимости земельного участка). Арендатор полностью зависит от местного органа власти, устанавливающего размер арендной платы, сроки аренды и условия распоряжения участком (возможность субаренды, внесения права аренды в залог, гарантии для нового собственника при продаже здания, расположенного на земельном участке, и т.п.), что дает основания сравнивать договор аренды земельного участка под строением с кабальным договором. Выбрав при переоформлении права пользования договор аренды земельного участка, предприятие, в соответствии с разъяснениями Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11, тем самым реализует свое исключительное право и утратит в дальнейшем право приватизации (выкупа) земельного участка. И, наконец, арендная плата не предполагает льгот (даже тех немногих и постепенно отменяемых), распространяющихся на собственников – плательщиков земельного налога. Очевидно, право аренды земельного участка в меньшей степени защищает предпринимателя, чем право собственности, делая, фактически «неполноценным» право собственности на предприятие как имущественный комплекс[[5]](#footnote-5).

Предприятия, решившие выкупить земельный участок в собственность, справедливо рассчитывают на получение ликвидного актива, однако стоят перед необходимостью единовременного существенного изъятия собственных средств, что может привести к снижению финансовой устойчивости и замедлению инвестиционной активности. В настоящее время законодателем не рассматривается возможность отнесения стоимости приобретаемых земельных участков на себестоимость продукции (земля не подлежит амортизации), а предусмотренная законодательством о приватизации норма о возможности оплаты приобретаемого имущества с годовой рассрочкой на практике не применяется.

Согласно закону, цена выкупа земельного участка («цена земли») должна быть установлена субъектами РФ в диапазоне от трех- до тридцатикратного размера ставки земельного налога, в зависимости от численности населения населенного пункта. До установления субъектом Российской Федерации цены земли применяется соответствующая минимальная ставка земельного налога. Отметим, что вплоть до последнего времени, несмотря на то, что прошло почти четыре года после принятия законов о приватизации и о введении в действие Земельного Кодекса, установивших эти нормы, в ряде субъектов федерации до сих пор не определена цена земли (например, в Республике Тува).

Нормативные правовые акты о ставках земельного налога также еще приняты не во всех субъектах РФ (например, на территории Удмуртской Республики, где еще не завершена кадастровая оценка земельных участков). Не установлены и единые правила дифференциации ставок земельного налога, что позволило бы ограничить произвол органов местного самоуправления и государственной власти при отнесении земель к зонам различной степени градостроительной ценности. Установленные в ряде регионов максимально возможные выкупные ставки делают приобретение земли в собственность возможным только для промышленных гигантов (так, например, Новолипецкий металлургический комбинат уплатил за 2755 га своих земель 1,254 млрд руб.). В настоящее время Минэкономразвития в очередной раз подготовило проект предложений по изменению действующего механизма определения цены земли, в соответствии с которыми цена выкупа земли будет ограничена порогом в 20% от кадастровой стоимости земельного участка для городов с населением свыше трех миллионов человек, и в 5% - для других населенных пунктов.

**ВНИМАНИЕ! ЭТО ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ РАБОТА ВЫПОЛНЕННА АВТОРАМИ NEZACHETOV.NET**

**МАТЕРИАЛ НЕПОЛНЫЙ**

ни предприятия (которые не могут стать полноценными собственниками имущественных комплексов), ни государство (которое сохраняет избыточное бремя собственности и лишается бюджетных поступлений). Тем не менее, высока вероятность того, что решение данного вопроса вновь будет перенесено на один или два года. Столь же вероятно и то, что в ближайшие годы не будет завершено разграничение государственной собственности на землю. Вряд ли за два года удастся создать эффективную систему учета и регистрации прав на недвижимое имущество и повсеместно ввести прозрачные механизмы предоставления земель[[6]](#footnote-6).

Означает ли это приоритет первой статьи Крестьянского наказа о земле, отменившей навсегда право частной собственности на землю, над сводом законов, призванных реформировать земельное законодательство Российской Федерации, покажет время.

2 . Возникновение права собственности на землю в силу закона

2.1. Основания возникновения прав на земельные участки

Земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, являются государственной собственностью (п. 2 ст. 214 ГК РФ), т.е. ничейной земля быть не может. В то же время окончательного и полного разграничения государственной собственности на землю (на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность) еще не произошло.

Согласно гражданскому законодательству права и обязанности появляются, когда на то имеются основания, предусмотренные законом и иными правовыми актами, а также вследствие действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или правовыми актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности[[7]](#footnote-7).

Основания возникновения прав на землю земельным законодательством однозначно и системно не прописаны. Согласно ст. 25 Земельного кодекса (ЗК) РФ такие права, предусмотренные указанным кодексом, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями).

Момент возникновения подлежащего государственной регистрации права на имущество связан с моментом регистрации этого права (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Исключения возможны, если они предусмотрены федеральным законом.

Законодателем нечетко сформулировано положение о выделении из системы гражданского законодательства неких федеральных законов, в которых могут быть указаны иные, отличные от закрепленных в гражданском законодательстве, основания возникновения прав. Предполагаем, что под таким федеральным законом подразумевается, например, ЗК РФ. Правда, тогда становится не вполне понятно соотношение норм гражданского и земельного законодательства. Согласно ст. 2 ГК РФ в гражданское законодательство входят, в частности, нормы, определяющие основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. При этом приоритет гражданско-правовых норм перед земельно-правовыми в этом случае проистекает из ч. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ, согласно которой нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ.

В юридическом мире этот вопрос дискутируется[[8]](#footnote-8). Не вдаваясь подробности спора, хотелось бы указать на ряд проблем правоприменения, являющихся следствием доминировании земельно-правовых норм над гражданско-правовыми при возникновении права собственности на землю.

Конечно, невозможно говорить о том, что основания приобретения права собственности, установленные ст. 218 ГК РФ, в полном объеме применимы к отношениям собственности на землю. Например, нельзя приобрести земельный участок, создав его как новую вещь. В то же время в общих положениях ГК РФ, в частности в главе 17, такое основание появления субъективного права собственности у конкретного лица отсутствует в силу закона[[9]](#footnote-9).

К возникновению субъективных прав в силу закона законодатель вообще относится осторожно и прописывает такие случаи в гражданском законодательстве вполне конкретно. Так, возникновение залога в силу закона (п. 3 ст. 334 ГК РФ, п. 2 ст. 1, ст. 11 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). При этом дополнительно определяется порядок государственной регистрации ипотеки в силу закона (п. 2 ст. 20 того же Федерального закона).

Анализируя нормы главы 5 ЗК РФ («Возникновение прав на землю»), можно сделать вывод, что существуют следующие основания возникновения права собственности на землю[[10]](#footnote-10):

- решения органов государственной власти и органов местного самоуправления;

- договоры и иные сделки с земельными участками;

- приобретательная давность;

- судебные акты.

Но поскольку этот перечень не закрытый, возникает вопрос: можно ли рассматривать в качестве событий, с которыми закон связывает возникновение права собственности на земельные участки, ситуации, описанные в п. 1 ст. 17, п. 1 ст. 18 и п. 1 ст. 19 ЗК РФ? Указанными нормами соответственно установлено, что в федеральной собственности, в собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами. Например, согласно ст. 1 Федерального закона от 31 мая 1996 г. N 61-ФЗ «Об обороне» земли, предоставленные Вооруженным Силам РФ, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности[[11]](#footnote-11).

Налицо нормативно-правовой критерий, определяющий, каким образом должна разграничиваться государственная собственность на землю. Наличие таких критериев позволяет соответственно классифицировать конкретные земельные участки, и затем оформлять надлежащим образом их либо в федеральную собственность, либо в собственность субъектов Российской Федерации, либо в муниципальную собственность.

При этом гражданское законодательство гласит, что отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном законом (п. 5 ст. 214 ГК РФ). Таковым является Федеральный закон от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», в котором и систематизируются все основания внесения земельных участков в перечень тех, на которые возникает право собственности у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, либо муниципальных образований. Таким образом, закон как совокупность норм права не может являться основанием для возникновения субъективного права.

В числе специфических признаков нормы права в юридической литературе называют нормативность. В общей теории права выделяются следующие критерии нормативности:

- направленность нормы права на регулирование определенного вида общественных отношений;

- неперсонифицированность адресата;

- неопределенность числа случаев, на которых рассчитано действие нормы.

В пункте 1 ст. 8 ГК РФ, содержащем исчерпывающий перечень оснований возникновения прав, норма закона в качестве такого основания не указана. Согласно этой же статье гражданские права и обязанности возникают из актов государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренных законом в данном качестве (ч. 2 п. 1).

В соответствии со ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.

Кроме того, правоустанавливающие документы должны содержать информацию, необходимую для государственной регистрации, т.е. описание объекта недвижимого имущества, позволяющее его идентифицировать, указание на вид регистрируемого права и на субъект права (п. 1 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

**ВНИМАНИЕ! ЭТО ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ РАБОТА ВЫПОЛНЕННА АВТОРАМИ NEZACHETOV.NET**

**МАТЕРИАЛ НЕПОЛНЫЙ**

.

## 

## 2.2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Таким образом, поскольку в п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» говорится о возникновении прав на недвижимое имущество только в соответствии с Гражданским кодексом РФ и не предусмотрено появление прав на основании иных законов, нормы закона не могут являться основанием для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

В действующем законодательстве, а именно Законе РФ «О разграничении государственной собственности на землю», в качестве основания для регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки названы акты Правительства РФ об утверждении перченей участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю.

Сами по себе федеральные законы основанием для государственной регистрации права собственности на землю в отношении определенного субъекта права являться не могут.

Таким образом, по нашему мнению, возникновение права публичной собственности в отношении неразграниченных государственных земель должно проходить согласно процедуре, установленной Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю».

Иной подход приводит на практике к довольно противоречивой правовой конструкции.

Например, в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 25 августа 1995 г. N 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» землями железнодорожного транспорта являются земли федерального значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование предприятиям и учреждениям железнодорожного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач. Это земли, отведенные под железнодорожные пути и станции (включая полосу отвода), а также под защитные и укрепительные насаждения, строения, здания, сооружения и иные объекты, необходимые для эксплуатации и реконструкции железных дорог с учетом перспективы их развития. Таким образом, налицо признаки, позволяющие отнести указанные земли к федеральной собственности.

Федеральный закон «О федеральном железнодорожном транспорте» утратил силу со дня вступления в силу Федерального закона от 1 января 2003 г. N 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации».

Если исходить из того, что в силу закона (п. 1 ст. 17 ЗК РФ и ст. 5 Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте») право федеральной собственности возникает с момента принятия этого закона, то возникает вопрос: куда оно исчезает, если этот закон утратил юридическую силу? Особенно интересна ситуация, когда само право федеральной собственности на землю не прошло процедуру государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Уполномоченный представитель федерального собственника (далее - представитель собственника) обратился в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - учреждение юстиции) с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок, на котором расположен объект железнодорожного транспорта.

Представленные на регистрацию документы были рассмотрены учреждением юстиции в соответствии с порядком проведения регистрации, определенным в ст. 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно установленному данным законом порядку государственной регистрации, она осуществляется пообъектно, при этом правообладатель (либо его представитель) обязан представить документы, подтверждающие его права на конкретный заявленный объект недвижимости и описывающие этот объект в установленном порядке.

Истцом в качестве правоустанавливающих документов были представлены п. 1 ст. 17 Земельного кодекса РФ и ст. 5 Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте».

На момент рассмотрения указанная статья Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте» уже не действовала, поскольку утратила силу.

В государственной регистрации представителю собственника учреждением юстиции было отказано на основании абз. 4 п. 1 ст. 20 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поскольку не были представлены необходимые правоустанавливающие документы в соответствии со ст. 17 этого же закона.

Судом первой инстанции отказ учреждения юстиции в регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок был признан незаконным, также суд установил обязанность учреждения юстиции произвести государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на земельный участок, на котором находится объект железнодорожного транспорта.

Апелляционная и кассационная инстанции оставили указанное решение без изменения[[12]](#footnote-12).

Таким образом, суд обязал учреждение юстиции зарегистрировать право федеральной собственности на основании нормы закона, к тому же утратившей свою юридическую силу, т.е. в Едином государственном реестре прав в качестве правоустанавливающего документа указана недействующая норма закона.

Неужели допустима государственная регистрация права публичной собственности на конкретные земельные участки на основании утратившей юридическую силу нормы закона, и можно продолжать подавать для регистрации права на остальные земельные участки, ранее еще не поданные? По логике суда, это вполне возможно.

По нашему мнению, норма закона не может быть основанием для государственной регистрации права публичной собственности на конкретный земельный участок.

Интересно, что после признания утратившим силу Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте» законодатель изменил подход к отнесению к федеральной собственности земель железнодорожного транспорта и значительно сократил перечень признаков, позволяющих относить земли, занятые объектами железнодорожного транспорта, к федеральной собственности. Так, в соответствии с п. 2 ст. 4, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 27 февраля 2003 г. N 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта», принятым позже Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», принцип отнесения земельных участков к федеральной собственности таков: федеральной собственностью являются земельные участки, на которых расположены железнодорожные станции и вокзалы, а также земельные участки, ограниченные в обороте.

Заключение

В ходе написания настоящей курсовой работы можно подвести итоги и сделать следующие выводы:

**ВНИМАНИЕ! ЭТО ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ РАБОТА ВЫПОЛНЕННА АВТОРАМИ NEZACHETOV.NET**

**МАТЕРИАЛ НЕПОЛНЫЙ**

? Незнание ситуации подкрепляется слухами о том, что те, кто не переоформит земельные участки из постоянного бессрочного пользования или пожизненного наследуемого владения в собственность, лишатся данного имущества.

Что касается вопросов постоянного бессрочного пользования, то как известно, до 30 октября 2001 года граждане и юридические лица могли получить участки в постоянное бессрочное пользование. После этого срока в данный вид землепользования гражданам их не предоставляют. На таком праве землю могут получить лишь государственные и муниципальные учреждения, федеральные казенные предприятия, а также органы государственной власти и местного самоуправления (ЗК РФ, ст. 20, п. 1). Но если гражданин получил участок в постоянное бессрочное пользование до введения в действие ЗК РФ, то данное право у него сохраняется. Он может владеть и пользоваться землей, но распоряжаться (продать, подарить, заложить, сдать в аренду) ею не имеет права. То же касается юридических лиц, которым участки были предоставлены в постоянное бессрочное пользование (ЗК РФ, ст. 20, п. 4). Однако согласно п. 2, ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (далее — ФЗ) юридические лица обязаны переоформить данное право на право аренды или собственности до 1 января 2006 года.

Кроме того, ЗК РФ предоставляет гражданам однократно бесплатно приобрести в собственность находящиеся в их постоянном (бессрочном) пользовании участки, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных законодательно, не допускается. Как следует из ФЗ (ст. 3, п. 3), предоставление в собственность гражданам земли, ранее предоставленной им в постоянное бессрочное пользование, сроком не ограничивается, то есть сделать это можно в любое время.

Основания возникновения прав на землю земельным законодательством однозначно и системно не прописаны. Согласно ст. 25 Земельного кодекса (ЗК) РФ такие права, предусмотренные указанным кодексом, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями).

Список использованной литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ Текст Кодекса опубликован в "Российской газете" от 30 октября 2001 г. N 211-212.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, (с изменениями от 21 июля 2005 г.)
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп. 30 декабря 2004 г.)
4. Болтанова Е.С. Земельное право: Конспект лекций. – Ростов на Дону: Феникс, 2005.
5. Геталова М.А., Некоторые вопросы применения земельного и гражданского законодательства "Законодательство и экономика", N 4, апрель 2005.
6. Комментарий к Земельному кодексу (из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации". - М.: Юрайт-Издат, 2002.) (рук. авт. коллектива М.В. Бархатов)
7. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г.. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). - Юрайт-Издат, 2004 г.
8. Оглоблина О.М. Бесплатное приобретение прав на земельные участки. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.
9. Панкратов И.Ф. Новый Гражданский кодекс и земельное законодательство // Законодательство и экономика. 1996. N 5-6.
10. Судебные акты Арбитражного суда г. Москвы от 22 января 2004 г. и от 1 июня 2004 г. по делу N А40-45834/03-119-308
11. Чубуков Г.В. Земельное право России. Учеб. пособие. – М.: Юринформцентр, 2002.
12. Чубаров В.В., Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения, "Журнал российского права", N 9, сентябрь 2005 г.

1. См.: Чубуков Г.В. Земельное право России. Учеб. пособие. – М.: Юринформцентр, 2002. 37 [↑](#footnote-ref-1)
2. См: Оглоблина О.М. Бесплатное приобретение прав на земельные участки. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. С. 12 [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Чубаров В.В., Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения, "Журнал российского права", N 9, сентябрь 2005 г. С. 46 [↑](#footnote-ref-3)
4. Болтанова Е.С. Земельное право: Конспект лекций. – Ростов на Дону: Феникс, 2005. С. 87 [↑](#footnote-ref-4)
5. Оглоблина О.М. Бесплатное приобретение прав на земельные участки. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. С. 17 [↑](#footnote-ref-5)
6. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г.. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). - Юрайт-Издат, 2004 г. С. 37 [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Чубаров В.В., Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения, "Журнал российского права", N 9, сентябрь 2005. С. 59 [↑](#footnote-ref-7)
8. Панкратов И.Ф. Новый Гражданский кодекс и земельное законодательство // Законодательство и экономика. 1996. N 5-6. С. 43. [↑](#footnote-ref-8)
9. Болтанова Е.С. Земельное право: Конспект лекций. – Ростов на Дону: Феникс, 2005. С. 64 [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Геталова М.А., Некоторые вопросы применения земельного и гражданского законодательства "Законодательство и экономика", N 4, апрель 2005. С. 26 [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Чубуков Г.В. Земельное право России. Учеб. пособие. – М.: Юринформцентр, 2002. С. 41 [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: судебные акты Арбитражного суда г. Москвы от 22 января 2004 г. и от 1 июня 2004 г. по делу N А40-45834/03-119-308 [↑](#footnote-ref-12)