Министерство внутренних дел Российской Федерации

Белгородский юридический институт

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

# Дисциплина «Земельное право»

## Реферат

**На Тему: «Право собственности на землю»**

Подготовил:

Курсант 144 взвода

Рядовой милиции

Красный А.Н.

Проверил:

Преподаватеть кафедры

капитан милиции

Абрамов В.А.

Белгород 2008

Примерное распределение времени:

|  |  |
| --- | --- |
| План Реферата | Страницы |
| Вступительная часть | 4 |
| Учебные вопросы |  |
| 1. Собственность как экономическая категория. | 5 |
| 2. Понятие права собственности. | 12 |
|  |  |
| Заключительная часть | 37 |

**Литература**

## I. Основная литература:

Конституция Российской Федерации

Земельное право современной России: Учебное пособие. Крассов О.И. М.; Дело, 2003.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. – М., 2004. С. 133.

Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. 8-е изд., перераб. – М.:Юрайт-Издат, 2004.

Жариков Ю.Г., Улюкаев Х.В., Чуркин В.Э., Земельное право: Учебник. – М., 2003.

### II. Дополнительная литература:

1. Евсегнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // "Журнал российского права", N 8, август 2004 г.

Ельникова Е.В. прекращение права собственности на землю. // Юрист.2003. №1.

Земельное право в вопросах и ответах: Учебное пособие / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2003.

Эйрян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. 2004. № 9.

**Введение**

Рассмотрение данной темы является логическим продолжением изучения норм гражданского законодательства, посвященным регулированию одного из важнейших институтов гражданского права - права собственности.

Актуальность выбранной темы объясняется включением земли в сферу гражданского оборота и введение частной собственности на нее в современной России, что вызвало необходимость использования гражданско-правовых элементов при регулировании земельных отношений, расширилось поле правовой деятельности за счет появления новых общественных отношений, обусловленных развитием рыночных связей. Правовое регулирование находит свое отражение в нормах Гражданского, Земельного кодексов РФ и других законодательных актов.

Помимо изучения основных теоретических положений, связанных с определением понятия права собственности на землю и его содержанием, определением субъектов этого права, рассмотрением различных оснований приобретения права собственности и способов его прекращения, необходимо уделять внимание содержанию и осуществлению права собственности на земельные объекты отдельными субъектами гражданского права, о чем и пойдет речь в данной работе.

Целью реферата является изучение исторических аспектов понимания права собственности на землю, определения правомочий собственника, исследование правовых норм, касающихся осуществления права собственности различных субъектов, рассмотрение вопросов правового регулирования отдельных земельных объектов.

Материал этой темы тесно взаимосвязан с положениями таких, тем как: «Гражданское правоотношение», «Граждане как субъекты гражданского права», «Объекты гражданских прав», «Основные положения права собственности».

**Вопрос №1. Земельный участок как объект гражданского оборота.**

Успехи стран, которые сегодня принято называть развитыми, напрямую связаны с развитием рынка недвижимости и с тем, в какой мере были гарантированы права на эту самую недвижимость. Причем под недвижимостью во всем мире, как правило, понимают земельный участок. Так, в английском языке первое значение выражения «real estate» - «участок земли». И только второе значение -  участок «с улучшениями», в том числе со зданием или многими строениями.

Самым надежным правом на землю является собственность. Важность полноценных прав собственников недвижимости была известна первым реформаторам постсоветской России. Конституция 1993 г. в отличие от прежней без каких-либо оговорок и ограничений закрепила право граждан иметь в частной собственности землю, свободно осуществлять владение, пользование, распоряжение землей и другими природными ресурсами, не нанося ущерба окружающей среде и не нарушая прав и законных интересов иных лиц (ч.1,2 ст.36). Однако вопрос о частной собственности на земельные участки долго не решался.

До принятия нового Земельного кодекса РФ действовал с 1991 года Земельный кодекс РСФСР. Но действовали также еще 40 законов России, касающихся земельных правоотношений и имеющих, в принципе, такую же юридическую силу, как и Земельный кодекс РСФСР.

Кроме того, земельные вопросы регламентировались более чем тремя десятками указов президента РФ, почти сотней постановлений правительства РФ, большим числом ведомственных нормативных актов. К тому же в каждом субъекте Федерации принимались свои земельные законы, постановления, распоряжения. Такое правовое многообразие порождало коллизии и нарушение законных прав граждан.

Проект действующего Земельного кодекса РФ вызвал в Государственной Думе немало дебатов и стал причиной множества политических спекуляций лидеров партий различной направленности. Новый Земельный кодекс разрешил ряд проблем, связанных с большим количеством нередко противоречащих друг другу нормативно-правовых актов, регулирующих земельные правоотношения.

Для того чтобы исследовать вопросы, связанные с правом собственности на землю, необходимо исследовать землю как объект вещного права, т.к. она в этом плане имеет свои особенности и специфические признаки.

Объектом права собственности является индивидуально-определенный земельный участок как часть поверхности земли, в том числе почвенный слой, границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

С точки зрения оборотоспособности земельные участки могут быть оборотоспособными, ограниченными в обороте и изъятыми из оборота. В соответствии с п.3 ст.129 ГК РФ, регулирующей оборотоспособность объектов гражданских прав, земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что перечень земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, должен устанавливаться Земельным кодексом РФ[[1]](#footnote-1)http://jurconsakad.narod.ru/zemsobstv/zemsobstv12.htm - \_ftn1. Статьей 27 ЗК РФ определяются понятие и перечень земельных участков, изъятых из оборота и ограниченных в обороте.

Трактовки изъятия из оборота и ограничения оборотоспособности, данные Земельным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ, отличаются друг от друга.

В п.2 ст.129 ГК РФ под объектами, изъятыми из оборота, подразумеваются объекты гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается, т.е. те объекты, которые не могут свободно отчуждаться, переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (например, наследования) либо иным способом (п.1 ст.129 ГК РФ).

В соответствии с п.2 ст.27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Таким образом, понятие изъятых из оборота земельных участков, определяемое Земельным кодексом РФ, предусматривает не только запрет перехода от одного лица к другому изъятых из оборота земельных участков в порядке правопреемства, но и запрет предоставления их в частную собственность[[2]](#footnote-2).

В соответствии с п.2 ст.129 ГК РФ виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается, должны быть прямо указаны в законе. Из этого следует, что перечень изъятых из оборота земельных участков, предусмотренный Земельным кодексом РФ, носит исчерпывающий характер.

В соответствии с п.4 ст.27 ЗК РФ из оборота изъяты земельные участки, занятые следующими находящимися в федеральной собственности объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст.95 ЗК РФ);

- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;

- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

- объектами организаций федеральной службы безопасности;

- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

- исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Минюста России и МВД РФ;

- воинскими и гражданскими захоронениями;

- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Несоответствие между понятиями можно также установить в отношении ограничения оборотоспособности объектов[[3]](#footnote-3). В соответствии с абз.2 п.2 ст.129 ГК РФ ограниченно оборотоспособными являются такие объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению. В соответствии с абз.2 п.2 ст.27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п.5 ст.27 ЗК РФ ограничиваются в обороте следующие находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п.4 ст.27 ЗК РФ;

- в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

- занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п.4 комментируемой статьи;

- предоставленные для нужд организаций транспорта, в т.ч. морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

- предоставленные для нужд связи;

- занятые объектами космической инфраструктуры;

- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

- загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Как объект права земельный участок имеет целевое назначение и разрешенное использование, которые устанавливаются при предоставлении земельного участка и не подлежат самовольному изменению. Целевое назначение – это установленные законодательством порядок и условия использования земель для конкретных целей в соответствии с их категорией. Разрешенное использование – это условия и порядок использования земельного участка с учетом целевого назначения и установленных ограничений, обременений. Так, наиболее часто в градостроительной деятельности встречаются следующие виды ограничений, обременений: проведение дренажных работ, создание инженерно-защитных сооружений на земельном участке, возведение зданий, сооружений определенной высоты и др. Деление земель на категории по целевому назначению предусматривается п.1 ст.7 ЗК РФ.

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым признается земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Неделимым соответственно является земельный участок, не обладающий признаками делимого. Неделимым земельный участок может быть признан законом.

Статья 261 ГК РФ регламентирует статус земельного участка как объекта права собственности. Пункт 1 статьи 261 ГК РФ предусматривает, что территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основании документов, выдаваемых собственнику земельного участка государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Сведения о территориальных границах земельного участка содержатся в едином государственном реестре земель (ЕГРЗ), который в соответствии со ст.14 Федерального  закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»[[4]](#footnote-4) представляет собой документ, предназначенный для проведения государственного кадастрового учета земельных участков.

В соответствии с п.2 ст.8 Федерального  закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, обязаны предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме.

В соответствии с п.1 ст.17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[5]](#footnote-5) обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, является план земельного участка с указанием его кадастрового номера. В соответствии со ст.16 Федерального  закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»[[6]](#footnote-6) кадастровая карта (план) представляет собой карту (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Пункт 2  статьи 261 ГК РФ определяет объем правомочий собственника земельного участка в отношении находящихся в границах этого участка поверхностного (почвенного) слоя, замкнутых водоемов и находящихся на нем леса и растений.

В соответствии со ст.34 Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995г. N 167-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001г., 24 декабря 2002г., 30 июня 2003г.)[[7]](#footnote-7)  в Российской Федерации устанавливается государственная собственность на водные объекты. Муниципальная и частная собственность допускается только на обособленные водные объекты.

Обособленные водные объекты могут принадлежать на праве собственности муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам в соответствии с гражданским законодательством.

Статья 40 ВК РФ допускает возможность нахождения в собственности граждан обособленных водных объектов (замкнутых водоемов) - небольших по площади и непроточных искусственных водоемов, не имеющих гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Предельные размеры обособленных водных объектов определяются земельным законодательством РФ.

В соответствии со ст.19 Лесного кодекса Российской Федерации от 29 января 1997г. N 22-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001г., 25 июля, 24 декабря 2002г.) лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся в федеральной собственности.

Однако в соответствии со ст.11 ЛК РФ в лесной фонд и в леса, не входящие в лесной фонд, не включается древесно-кустарниковая растительность, расположенная на: землях сельскохозяйственного назначения, в т.ч. землях, предоставленных для садоводства и личного подсобного хозяйства; землях транспорта (на полосах отводов железнодорожных магистралей и автомобильных дорог); землях населенных пунктов (поселений), в т.ч. предоставленных для дачного, жилищного и иного строительства (за исключением городских лесов); землях водного фонда (на полосах отвода каналов); землях иных категорий.

Итак, можно отметить, что земельный участок, как объект права собственности, должен быть индивидуально-определенным, соответствовать целевому назначению и разрешенному использованию. Объектом частной собственности могут быть оборотоспособные земельные участки, а в случаях, предусмотренных законом, - и ограниченные в обороте земельные участки. Земельные участки, изъятые из оборота, вообще не могут предоставляться в частную собственность и быть объектом частной собственности. Земельный участок относится к недвижимому имуществу, что определяет специфику его оборота.

**Вопрос №2. Право собственности на землю в системе вещных прав.**

В данном вопросе право собственности на землю будет рассмотрено в совокупности с другими вещными правами на землю. Это обусловлено тем, что в сфере вещных прав на землю на сегодняшний день осуществляются правоотношения присущие переходному периоду. В связи с вступлением Земельного кодекса РФ многим гражданам – владельцам земельных участков предлагается переоформить их в собственность. Таким образом, эти вещные права на землю интересны в данном случае для исследования тем, что они рано или поздно в большинстве случаев должны перейти в право собственности.

Под правом собственности на землю, прежде всего, следует понимать урегулированные нормами земельного и иных отраслей права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом[[8]](#footnote-8).

Изучая проблему собственности в юридическом смысле, необходимо знать соотношение конституционного и гражданско-правового понятий права собственности на землю и другие природные ресурсы.

Пункт 2 статьи 36 Конституции Российской Федерации от 12 декабря 1993г. (далее – Конституция РФ)[[9]](#footnote-9) определяет параметры ограничения осуществления правомочий собственника земли и других природных ресурсов:

- во-первых, необходимость соблюдения экологических требований;

- во-вторых, необходимость защиты прав и законных интересов других лиц;

- в-третьих, необходимость законодательного ограничения права собственности на землю в социальных целях, так как земля и другие природные ресурсы являются основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории;

- в-четвертых, в соответствии с п.3 ст.209 Гражданского кодекса РФ свои полномочия земельный собственник осуществляет в той мере, в какой их оборот допускается законом;

- в-пятых, земли и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле (п.3 ст.129 ГК РФ).

В ч.2 ст.261 ГК РФ сказано, что если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и кустарники.

Конституция РФ устанавливает возможность перехода собственности от одних собственников к другим, таким образом, осуществляя оборот земельных участков. Однако законодательство этот оборот ограничивает в общественных интересах; также ограничено содержание прав всякого пользователя землей. Причины этого очевидны: количество и состав всякого рода объектов ограничен, и поэтому их использование всегда так или иначе затрагивает интересы общества в целом.

Б.В. Ерофеев, однако, считает, что «установленные экологические требования и запросы, целевое использование данных объектов и т.д. по сути не являются ограничением права собственности, а устанавливают более точные границы содержания этого права, которое в любом случае не может быть беспредельным»[[10]](#footnote-10).

При рассмотрении понятия «право собственности на землю» в качестве земельного правоотношения можно выявить следующую структуру элементов.

1) Объект права собственности на землю – это часть земли как производственного базиса, которая в установленном порядке перешла к определенному субъекту или находится в его владении, пользовании и распоряжении[[11]](#footnote-11). При этом, исходя из анализа действующего земельного законодательства, можно выделить в качестве объекта права собственности земельный участок и земельную долю.

2) Субъекты права собственности на землю – это те лица, которые в установленном порядке признаны или являются собственниками конкретного земельного участка[[12]](#footnote-12).

3) Содержание права собственности на землю представляет собой совокупность правомочий субъектов по владению, пользованию и распоряжению, находящимся в собственности земельным участком.

Вещное право - подотрасль гражданского права, источником которой являются различные нормативно-правовые акты. Составляя сферу регулирования гражданского права, вещные отношения испытывают воздействие норм других отраслей права - охранительных, управленческих и т.п.

Вещные права на землю - это не, что иное как объект регулирования подотрасли гражданского права, нормы, которой содержатся в Гражданском кодексе РФ и Земельном кодексе РФ. В предмет регулирования гражданского права входят отношения, возникающие в результате совершения сделок с землей. Другие отношения, связанные с отнесением земель к категориям, переводом их из одной категории в другую, охраной земель, ограничением оборотоспособности земельных участков, предоставлением из находящихся в государственной и муниципальной собственности земель иным субъектам для различных целей, ведением их мониторинга, землеустройством и государственным земельным кадастром, земельным контролем, входят в предмет регулирования административного права. Либо они и есть собственно земельные отношения. Но в любом случае это отношения, основанные на властном подчинении граждан и юридических лиц государственным органам и органам местного самоуправления.

В литературе высказываются различные, порой диаметрально противоположные точки зрения по вопросу о соотношении норм гражданского и земельного права - от полного отрицания земельного права как отрасли права до утверждения о том, что отношения по поводу земли регулируются исключительно его нормами. Для сторонников этих взглядов не существует проблемы соотношения гражданского и земельного права. В то же время многие ученые признают существование такой проблемы, высказывая различные точки зрения, отдавая предпочтение нормам, закрепленным в Гражданском кодексе, либо, наоборот, в Земельном кодексе.

В Земельном кодексе РФ установлены принципиальные гражданско-правовые положения:

- об ограничении свободы осуществления собственником правомочий владения, пользования и распоряжения землей, если оно наносит ущерб окружающей среде (в п.3 ст.209 ГК РФ шире: если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц);

- о разграничении действия норм гражданского и земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель.

Как же осуществляется разграничение сфер гражданского и земельного законодательства? Ответ на этот вопрос содержится в п.3 ст.3 ЗК РФ: «Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами».

Данное правило ограничивает действие гражданского законодательства в части регулирования вещных отношений по поводу земли и сделок с земельными участками, придавая им (нормам ГК РФ) статус субсидиарно применяемых институтов. Нормы Земельного кодекса РФ о вещных правах на землю и сделках с земельными участками являются гражданско-правовыми. Их приоритет над гражданско-правовыми нормами ГК РФ не установлен в самом Гражданском кодексе, хотя мы находим в нем варианты, когда указывается конкретный специальный закон и лишь в случае соответствия ему применяются нормы ГК РФ (ст.815, п.3 ст.968, ст.970 ГК РФ).

Анализ главы 17 Гражданского кодекса РФ, введенной в действие Федеральным законом от 16 апреля 2001 года «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» позволяет выделить нормы, отсылающие:

- к собственно земельно-правовым нормам Земельного кодекса РФ (п.3 ст.129; п.3 ст.209; п.2 ст.214; п.1 и 2 ст.260; п.1 ст.261; п.2 ст.279; ст.285, 286, 287 ГК РФ);

- к гражданско-правовым нормам, установленным иными законами, в том числе и к гражданско-правовым нормам Земельного кодекса РФ (ст.258, п.2 ст.263; п.2 ст.264; ст.265; п.1 ст.269; ч.2 п.1, п.3 ст.271; п.5 ст.274, ст.287 ГК РФ);

- к водному и лесному законодательству, законодательству о недрах (п.2 и 3 ст.261; п.1 ст.262 ГК РФ);

- к градостроительным и строительным нормам и правилам (п.1 ст.263 ГК РФ).

Правило п.3 ст.3 ЗК РФ должно было бы найти отражение в ГК РФ, например, в виде нормы: «Правила главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к вещным правам на земельные участки и сделкам с земельными участками постольку, поскольку они не противоречат Земельному кодексу» или «Правила главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к вещным правам на земельные участки и сделкам с земельными участками постольку, поскольку они не урегулированы Земельным кодексом»[[13]](#footnote-13).

Круг законов, содержащих нормы, подобные положению ч.2 п.2 ст.3 ГК РФ, становится все шире. Данная норма установлена органом законодательной власти Российской Федерации, и если он вводит новую норму, применению подлежит именно эта, последняя норма. Такова выработанная юридическая практика. О ней можно было бы не упоминать, приведи законодатель нормы Гражданского кодекса РФ в соответствие с новым законом.

Глава III ЗК РФ содержит нормы, конкретизирующие правила, установленные п.3 ст.129, п.3 ст.209, ст.214 ГК РФ. Ограничения в предоставлении земельных участков российским гражданам и юридическим лицам (п.2 ст.15 ЗК РФ), а также иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам (п.3 ст.15 ЗК РФ), равно как характеристики земельных участков, находящихся в собственности различных субъектов гражданского права, соответствуют общим правилам, установленным в п.3 ст.129, п.3 ст.209 ГК РФ, а также Федеральным законом от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»[[14]](#footnote-14).

Статья 20 ЗК РФ ограничивает круг субъектов иного вещного права - постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, закрепив его лишь за государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, а также органами государственной власти и местного самоуправления. В выделении органов государственной власти и местного самоуправления в качестве особых субъектов права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками не было необходимости, так как в качестве юридических лиц они могут быть только учреждениями. Если законодатель имел цель наделить указанным правом государственные органы и органы местного самоуправления, не являющиеся юридическими лицами, то это невозможно в силу того, что субъектами вещных прав могут быть только субъекты гражданского права, что нашло, в частности, отражение в п.1 ст.5 ЗК РФ.

Пункт 2 ст.20 ЗК РФ особо подчеркивает, что гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. В соответствии с п.1 этой статьи из состава возможных субъектов права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками исключаются граждане и большинство юридических лиц. Одновременно такое пользование находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан лиц до введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется. При разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими им на праве постоянного (бессрочного) пользования при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст.29 ЗК РФ, вправе продлить этот срок (п.1 ст.39 ЗК РФ). При этом они не вправе распоряжаться этими земельными участками (п.4 ст.20 ЗК РФ). В то же время граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, вправе приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок. При этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается (п.5 ст.20 ЗК РФ).

Рассматривая пункт 4 ст.20 ЗК РФ, следует учитывать содержание ч.1 п.1 ст.35 Земельного кодекса: «При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник». Коллизию норм в п.4 ст.20 и ч.1 п.1 ст.35 ЗК РФ следует толковать в пользу ч.1 п.1 ст.35, так как в соответствии с нею не осуществляется распоряжение земельным участком - право его постоянного (бессрочного) пользования приобретается новым собственником автоматически. Приобретение данного права в порядке ч.1 п.1 ст.35 ЗК РФ нельзя рассматривать как частный случай предоставления земельного участка, запрет на которое содержится в п.2 ст.20 ЗК РФ, так как по смыслу оно означает акт субъекта права собственности. С другой стороны, лишь государственные и муниципальные учреждения и казенные предприятия Земельный кодекс РФ называет субъектами постоянного (бессрочного) пользования. Эти субъекты ни при каких условиях не могли быть и не могут стать субъектами права собственности на недвижимое имущество, находящееся на чужом земельном участке. Следовательно, согласно ч.1 п.1 ст.35 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования не может перейти к надлежащему его субъекту.

Иное решение вопросов регулирования этого права находим в Гражданском кодексе РФ. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование. Названное право может быть также приобретено собственником здания, сооружения и иного недвижимого имущества в случаях, предусмотренных п.1 ст.271 настоящего Кодекса.

Если из закона, решения о предоставлении земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, или договора не вытекает иное, собственник здания или сооружения имеет право постоянного пользования частью земельного участка (ст.268-270 ГК РФ), на котором расположено это недвижимое имущество.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование с согласия собственника участка. Содержание приведенных норм гл.17 ГК РФ следует, очевидно, излагать в прошедшем времени, сравнивая их с названными выше нормами ЗК РФ в соответствии с п.3 ст.3 Земельного кодекса.

Земельный кодекс РФ содержит нормы, регулирующие еще один вид таких прав - безвозмездное срочное пользование земельным участком. Именно на этом праве предоставляются земельные участки лицам, имеющим право на служебные земельные наделы. Основанием его возникновения являются решения органов государственной власти или местного самоуправления. Земельный кодекс РФ содержит некоторые ограничения в отношении круга субъектов, которым могут быть предоставлены земельные участки на этом праве, и сроков их предоставления. Так, земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное срочное пользование только государственным и муниципальным учреждениям, включая органы государственной власти и местного самоуправления, а также федеральным казенным предприятиям (по аналогии с правом постоянного бессрочного пользования), на срок не более одного года. Гражданам в этом случае могут быть предоставлены только земли, находящиеся в частной собственности (физических и юридических лиц) по договору.

Служебные наделы могут представляться из земель, принадлежащих на различных вещных правах организациям отдельных отраслей экономики, в том числе организациям транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, их работникам.

Администрации муниципальных образований и государственные органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сталкиваются с различными правовыми ситуациями, связанными с переходом права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на основании ст.35 ЗК РФ. В частности, споры вызывает определение момента перехода этого права к лицу, приобретающему в собственность недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, принадлежавшем отчуждателю на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Например, юридическая коллегия при главе Администрации города Хабаровска пришла к выводу: момент перехода права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком совпадает с моментом перехода права собственности на недвижимое имущество, находящееся на этом земельном участке. Отсюда следует, что государственной регистрации подлежит право постоянного (бессрочного) пользования, возникшее у покупателя недвижимости до обращения в регистрационный орган[[15]](#footnote-15). Акт регистрации имеет не правообразующее, а правоподтверждающее значение. При этом размер земельного участка, перешедшего к приобретателю недвижимости на нем, может быть меньшим, нежели размер земельного участка, принадлежавшего отчуждателю. Это земля, занятая зданием, строением, сооружением, и земля, необходимая для использования приобретенного недвижимого имущества.

Приведенный вывод можно распространить на иные вещные права, на которых имущество принадлежало отчуждателю, кроме права пожизненного наследуемого владения - оно переходит только по наследству.

Другая ситуация. Лицо, приобретшее здание в 2000 г. и продавшее его после введения в действие Земельного кодекса РФ, как оказалось позже, своевременно не зарегистрировало свое право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в учреждении по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Учреждение полагает, что это право у продавца не возникало, и отказывает в его регистрации приобретателю здания.

Отказ может быть обжалован в суд, однако едва ли в этом есть необходимость. Статья 37 Земельного кодекса РСФСР также связывала переход права пользования земельным участком с переходом права собственности на недвижимое имущество, находящееся на данном участке. Это означает, что регистрирующий орган обязан зарегистрировать переход права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком к продавцу в 2000г. и переход права постоянного (бессрочного) им пользования к новому приобретателю здания.

Иначе в сравнении с Гражданским кодексом РФ решен в Земельном кодексе РФ и вопрос о пожизненном наследуемом владении земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. В силу пункта 1 ст.21 ЗК РФ предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса РФ не допускается. При этом оно сохраняется за гражданами, ставшими субъектами этого права до введения в действие Кодекса.

Не допускается даже в пределах, установленных п.1 ст.267 ГК РФ, распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода данного права проводится на основании свидетельства о праве на наследство (п.2 ст.21 ЗК РФ). Это положение ЗК РФ не соответствует Федеральному закону от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[16]](#footnote-16) - в соответствии с последним не подлежит государственной регистрации переход права на недвижимость по наследованию. Вещное право наследника в силу закона возникает в день открытия наследства, поэтому регистрироваться может лишь факт перехода вещного права в день смерти наследодателя.

Правило пункта 2 ст.21 ЗК РФ может действовать лишь в случаях наследования по завещанию.

Гражданский кодекс РФ также допускает наследственные права пожизненного наследуемого владения, как по закону, так и по завещанию (ст.1181 ГК РФ): право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных Гражданским кодексом РФ.

Как и субъекты права постоянного (бессрочного) пользования, граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. При этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Таким образом, право пожизненного наследуемого владения конкретными земельными участками сохраняется в России постольку, поскольку будет осуществляться их наследование[[17]](#footnote-17).

Анализ норм Земельного кодекса РФ дает основание для вывода об их соответствии ст.265 и 266 ГК РФ: земельным участком, принадлежащим на праве пожизненного наследуемого владения, можно распоряжаться лишь на случай смерти.

Право собственности на землю может быть императивно ограничено путем предоставления заинтересованному лицу права ограниченного пользования этим земельным участком или сервитута. Данный правовой институт был очень хорошо разработан и развит в римском частном праве с целью предоставления собственникам земельных участков возможности эффективного пользования своими земельными участками.

Пункт 1  статьи 274 ГК РФ устанавливает сервитут как  самостоятельный вид вещного права на земельный участок - право ограниченного пользования земельным участком[[18]](#footnote-18). Основным признаком сервитута является связь двух земельных участков, дающая право собственнику одного из них - господствующего земельного участка - требовать от собственника другого - подчиненного земельного участка - предоставления себе права ограниченного пользования подчиненным участком в связи с наличием при использовании своего земельного участка нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Примерный перечень таких нужд содержится в абз.2 п.1 статьи 274 ГК РФ. Характер использования субъектом сервитута чужого земельного участка определяется характером нужд, в целях удовлетворения которых он установлен.

Сервитут может быть установлен только в интересах собственника земельного участка или иной недвижимости, а также субъекта права пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Сервитут может обременять соседний земельный участок, принадлежащий другому собственнику. Поскольку обременение земельного участка сервитутом носит вещный характер и обременяется непосредственно земельный участок, сервитут тем самым выступает обременением не только права собственности, но и всех иных прав, которые возникают на этот земельный участок, например, право аренды, иное право пользования земельным участком.

Пункт 2 статьи 274 ГК РФ направлен на обеспечение прав собственника соседнего земельного участка, обремененного сервитутом. Установление сервитута не может лишать собственника такого земельного участка правомочий владения, пользования, распоряжения им. В связи с целевой направленностью права сервитута его субъект не обладает правомочиями владения и распоряжения соседним земельным участком. Однако, поскольку сервитут предоставляет право ограниченного пользования соседним земельным участком, необходимо определить соотношение этого права с правомочием пользования, принадлежащим собственнику земельного участка, и отграничить это право от правомочий пользования лиц, не являющихся собственниками, но обладающих правами на этот земельный участок.

Основное отличие сервитута от указанных прав состоит в ограниченном характере пользования чужим земельным участком, предоставляемым сервитутом, который определяется необходимостью удовлетворения нужд собственника земельного участка, на реализацию которых направлено установление сервитута. В связи с этим такое ограниченное пользование не может затрагивать основную хозяйственную деятельность собственника подчиненного земельного участка и, будучи направленным на обеспечение нужд субъекта права сервитута, не может служить для последнего самостоятельным источником извлечения прибыли[[19]](#footnote-19).

Гражданский кодекс РФ гарантирует возможность осуществления собственником земельного участка, обремененного сервитутом, правомочия пользования земельным участком.

Ряд нормативных правовых актов Российской Федерации (Земельный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ) предусматривают возможность установления публичного сервитута. Этот институт выходит за рамки понятия сервитута, сформулированного Гражданским кодексом РФ.

Прежде всего, для института публичного сервитута, предусмотренного указанными нормативными актами, характерно отсутствие связи между господствующим и подчиненным земельными участками, являющейся основной чертой права ограниченного пользования земельным участком. Главной характеристикой публичного сервитута является необходимость обеспечения публичных интересов в качестве основания его установления.

**Заключение**

Итак, мы рассмотрели земельный участок как объект гражданского оборота, а также право собственности на землю в системе вещных прав. Вопросы права собственности  на землю в истории России всегда были важны. Можно вполне считать прообразом права собственности на землю правовые институты предоставления в пожизненное пользование и пожизненное наследуемое владение земельных участков в советском гражданском праве. Эти институты сохранились и в современном гражданском и земельном праве.

**Список использованной литературы:**

Нормативно-правовые акты и официальные документы:

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. - М., 1995.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 но­ября 1994 года. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Cт. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 ян­варя 1996 года. // Российская газета. 6, 7, 8, 10 февраля 1996 года.

Федеральный закон от 11 июня 2003. № 74-ФЗ «О крестьянско (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

Федеральный закон от 24 июля 2002ю № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

Указ Президента РФ от 27 ноября 1993. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» // Российские вести. № 210. 1993.

Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002. № 808 «Об организации и приведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4587.

Специальная литература :

Андреева М.Б. Право собственности и иные вещные права на землю в свете нового земельного законодательства // Иваново-Вознесенский юридический вестник: Научно-практический журнал. Иваново, 2002, № 10.

Баринова Е. Вещные права – самостоятельная категория? // Хозяйство и право. - 2002. - № 7.

Бурцев Л.П. К вопросу о содержании сделок с землей // Нотариус. 2003. № 1.

Грось Л.А. О сопоставлении понятий «гражданское законодательство», «гражданское право» и «земельное законодательство» и вещных правах на земельные участки. «Журнал российского права», 2002, N 9.

Грудцына Л.Ю. Развитие права собственности на землю в российском законодательстве // Законодательство и экономика. 2001, № 11 с.58-63

Дорохин С.В. Деление права на частное и публичное. Поиск критериев // Юрист. 2002. № 9. С. 10.

1. Евсегнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // "Журнал российского права", N 8, август 2004 г.

Ельникова Е.В. Прекращение права собственности на землю. // Юрист.2003. №1.

Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. 8-е изд., перераб. – М.:Юрайт-Издат, 2004.

Жариков Ю.Г., Улюкаев Х.В., Чуркин В.Э., Земельное право: Учебник. – М., 2003.

Земельное право в вопросах и ответах: Учебное пособие / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2003.

Земельное право современной России: Учебное пособие. Крассов О.И. М.; Дело, 2003.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. – М., 2004. С. 133.

Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. 2003. № 4.

Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: Реальность и перспективы // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. № 2.

Комментарий к Земельному кодексу РФ под ред.Боголюбова С.А., Мининой Е.А., М. 2002.

1. Земельное право современной России: Учебное пособие. Крассов О.И. М.; Дело, 2003. С. 147. [↑](#footnote-ref-1)
2. Грудцына Л.Ю. Развитие права собственности на землю в российском законодательстве // Законодательство и экономика. 2001, № 11 С. 58-63. [↑](#footnote-ref-2)
3. Прохорова Н.А. Содержание права собственности на землю по Земельному кодексу РФ // Журнал российского права. 2003, № 8 С.107-114. [↑](#footnote-ref-3)
4. «Российская газета» от 10 января 2000 г. [↑](#footnote-ref-4)
5. «Российская газета» от 30 июля 1997 г. [↑](#footnote-ref-5)
6. «Российская газета» от 10 января 2000 г. [↑](#footnote-ref-6)
7. «Российская газета» от 23 ноября 1995 г. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. 8-е изд., перераб. – М.:Юрайт-Издат, 2004. - С. 203. [↑](#footnote-ref-8)
9. Российская газета от 25 декабря 1993. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. 8-е изд., перераб. – М.:Юрайт-Издат, 2004. - С. 190. [↑](#footnote-ref-10)
11. Там же. С. 197. [↑](#footnote-ref-11)
12. Там же. С. 197. [↑](#footnote-ref-12)
13. Право собственности и иные вещные права на землю: Вводный комментарий к главе 17 Гражданского кодекса Российской Федерации / Крашенинников П.В. М.; Статут, 2002 С. 21. [↑](#footnote-ref-13)
14. «Российская газета» от 20 июля 2001 г. [↑](#footnote-ref-14)
15. Грось Л.А. О сопоставлении понятий «гражданское законодательство», «гражданское право» и «земельное законодательство» и вещных правах на земельные участки. «Журнал российского права», 2002, N 9. [↑](#footnote-ref-15)
16. «Российская газета» от 30 июля 1997 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. Соколов А.В. Право частной собственности на землю в условиях реформирования земельных отношений в Российской Федерации // Иваново-Вознесенский юридический вестник. Иваново, 2002. Правовое регулирование оборота земель. № 6 С.2-8. [↑](#footnote-ref-17)
18. Право собственности: пределы и ограничения / Камышанский В.П., Филиппов П.М.. М.; Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА, 2000. С. 144. [↑](#footnote-ref-18)
19. Станкевич Т.Б. Ограничение права собственности на землю: история и современность // Вестник института права СГЭА: Актуальные проблемы правоведения: Научно-теоретический журнал. Самара; Изд-во СГЭА, 2002 № 2 С. 58-59. [↑](#footnote-ref-19)