**Сущность содержимого права собственности на землю в РФ**

2017

Диплом

Актуальность темы данной выпускной квалификационной работы обусловлена, прежде всего, той важной ролью, которую институт собственности на землю играет в гражданском обороте, экономических и правовых отношениях в стране с развитой рыночной экономикой. Вопрос собственности является одним из главнейших вопросов, определяющих существование и пути развития человеческого общества, и от того, как и кем, он поставлен, кем решается и регулируется в настоящий промежуток времени, зависит устойчивость, благополучие и само существование любого общества и каждого отдельного его члена.

**Введение**

**Актуальность темы**данной выпускной квалификационной работы обусловлена, прежде всего, той важной ролью, которую институт собственности на землю играет в гражданском обороте, экономических и правовых отношениях в стране с развитой рыночной экономикой. Вопрос собственности является одним из главнейших вопросов, определяющих существование и пути развития человеческого общества, и от того, как и кем, он поставлен, кем решается и регулируется в настоящий промежуток времени, зависит устойчивость, благополучие и само существование любого общества и каждого отдельного его члена.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

В настоящее время кроме Земельного кодекса Российской Федерации земельные правоотношения регулируются также большим количеством законодательных актов федерального уровня, уровня субъектов РФ, местного уровня, разобраться в которых достаточно сложно. Ситуация к тому же усугубляется наличием пробелов и противоречий в действующем земельном законодательстве.

**Степень разработанности темы исследования.**Проблемы права собственности на землю — базовые проблемы гражданского и земельного права, которые в разное время рассматривали и анализировали такие классики цивилистики, как Б.Б. Черепахин, Г.Ф. Шершеневич, И.А. Покровский, О.С. Иоффе, Е.А. Суханов. Новое время, новое законодательство и трансформация видов и форм собственности на землю сделали проблему еще сложнее и актуальнее, о чем свидетельствует большое количество публикаций по данной теме в таких авторитетных юридических изданиях, как «Адвокат», «Законодательство», «Законодательство и экономика», «Хозяйство и право», «Арбитражный и гражданский процесс» и мн. др.

**Объектом исследования**являются общественные отношения, возникающие при нормативном закреплении и применении правовых норм, регулирующих права собственности на землю по законодательству Российской Федерации.

**Предметом исследования**предстает право собственности на землю в РФ как собственное явление, выражающее особо юридическую ценность.

**Цель работы**— раскрыть сущность содержимого права собственности на землю в РФ, ее различные формы и социально-юридическую ценность.

В соответствии с целью могут быть выделены **задачи:**

-рассмотреть понятие и сущность права собственности на землю в РФ;

-определить землю как объект права собственности;

-исследовать формы и виды права собственности на землю;

-рассмотреть актуальные проблемы приобретения права собственности на землю в РФ;

-проанализировать современные проблемы оформления и регистрации права собственности на земельные участники;

-исследовать проблемы законодательства и судебной практики о праве собственности на земельные доли.

**Методологическую основу**выпускной квалификационной работы составляет совокупность общих и частнонаучных методов по выяснению основных направлений и путей совершенствования осуществления права собственности на землю в современном праве. Основой работы явились метод материалистической диалектики, исторический, логический методы. В процессе анализа теоретико-правовых и практических проблем использовались методы анализа и синтеза, системно-структурный метод. Формально-юридический метод толкования норм права позволил исследовать подход законодателя в определении форм земельной собственности, выработать практические рекомендации по совершенствованию правовых актов.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

Нормативную основу работы составили положения действующего земельного законодательства, нормы Конституции РФ, Гражданского кодекса, Указы Президента и Постановления Правительства, регламентирующие отношения земельной собственности.

**Научно-практическая значимость исследования**составили работы отечественных и зарубежных ученых, в которых исследуются проблемы и вопросы, затрагивающие заявленную тему выпускной квалификационной работы. Материалы указанных работ представлены в исследовании в виде данных и сведений из книг, монографий, журнальных статей, материалов научных конференций и семинаров. В ходе работы были проанализированы международно-правовые документы, действующее российское законодательство.

**Научная значимость работы**обусловлена возможностью использования ее результатов в процессе обучения.

Нельзя утверждать, что тема права собственности на землю плохо изученной. Ей посвящали свои труды такие ученые как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.П. Грибанов, В.П. Егоров, О.С. Иоффе, О.А. Красавчиков, Д.И. Мейер, Е.А. Суханов, М.В. Телюкина, Ю.С. Толстой, Ф.С. Хейфец, Р.А. Халфина, Г.Ф. Шершеневич и многие другие.

Вместе с тем, признавая авторитет этих ученых, нельзя утверждать, что их работы являются чем-то раз и навсегда данным. Меняется законодательство, меняются тенденции судебной практики, следовательно, необходимы дальнейшие научные исследования указанного института.

**Практическая значимость работы**выражается в возможности использования полученных выводов, рекомендаций и предложений в деятельности практикующих юристов, а также в высших учебных заведениях.

**Структура работы.**Данная выпускная квалификационная работа включает в себя введение, две главы, объединяющие 6 параграфов, заключение, содержащее выводы по работе, список использованных нормативных правовых актов и научной литературы.

**1. Право собственности на землю как объективная форма юридического анализа**

**1.1Понятие, сущность права собственности на землю**

Право собственности является наиболее полным по содержанию правом на имущество. По своей правовой природе — это одно из основных вещных прав. Выступая в качестве объекта права собственности, земля приобретает особенные правовые черты она становится «имуществом» или «вещью» — тем предметом гражданского, а теперь и земельного права, который отличают особые юридические признаки.

В экономическом смысле под собственностью понимается та или иная форма присвоения предметов, средств и орудий труда, предметов потребления-то есть того, что дает сама природа либо производится человеком.

Право собственности имеет многозначное толкование и может пониматься как институт земельного права; как правоотношение; как правомочие собственника и как юридический факт, имеющий правообразующее, правоизменяющее и правопрекращающее значение.

В понятие «права собственности на землю» можно включить:

-институт российского земельного права, нормы которого содержатся в Конституции РФ (ст. 8, 9, 36 и др.), ГК РФ, ЗК РФ, в законах и подзаконных актах. Для института права собственности на землю характерно сочетание двух признаков: экономического и экологического, которые находятся в тесном взаимодействии;

-земельное правоотношение, в котором выступают как субъекты права собственности, так и иные лица, являющиеся носителями земельных прав и обязанностей;

-субъективные правомочия собственников земли (право на совершение определенных действий и на бездействие, на требование к другим лицам и на защиту, на взыскание убытков);

-юридический факт, порождающий определенные правоотношения как для собственников, так и для иных лиц.

Право собственности на землю в объективном смысле представляет собой институт земельного права, нормы которого регулируют статику земельных волевых отношений собственности как состояние принадлежности участков земли (ст. 8, 9, 35, 36, 72 Конституции РФ). Эти нормы содержатся и в других отраслях российского законодательства. При этом, если в земельном праве формулируется «конструкция» права собственности на землю, то в иных отраслях права содержатся нормы, обеспечивающие эту конструкцию. Право собственника на землю в субъективном смысле — это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу хозяйственной деятельности собственника. В практике и теории земельного права под «правом собственности на землю» понимается право в субъективном смысле,

включающее в себя три правомочия — владение, пользование и распоряжение (п. 2 ст. 36 Конституции РФ). 2

Для всех форм собственности характерен единый набор правомочий, но содержание и объем их различны.

1.Владение — основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда России. В отличие от владения обычным имуществом, владение землей представляет собой определенную условность, поскольку земля неперемещаема и господство на ней ограниченно. Право владения в натуре (на местности) объективно проявляется лишь в возведении межевых линий и пограничных знаков, охраняемых законом, в возведении заборов, строений и сооружений, которые в случае неправомерного возведения подлежат сносу за счет виновных лиц.

2.Пользование — это допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для иных целей удовлетворения потребностей общества. Оно выражается в двух основных формах: во-первых, право собственника по использованию земельного участка и способ, которым допустимо реализовать право собственника; во-вторых, в форме свободного хозяйствования на земле путем возведения строений и сооружений, осуществления мелиоративных работ и т.п. Однако свободное хозяйствование на земле предусматривает два ограничения: не должно наносить ущерба окружающей среде и законным интересам других лиц. Общее правило — рациональная организация земель, защита земель от процессов разрушения.

3.Распоряжение — это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу этого объекта (право продавать землю, обменивать ее, дарить и т.д.). У владельца-несобственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

Распоряжение землей может выражаться в трех основных формах:

-изменение фактического состояния земли (земельного участка), которое влечет за собой изменение его юридического статуса (освоение

земельного участка под огороды влечет за собой присвоение этому участку положения сельскохозяйственного угодья);

-изменение правового режима земель (частный собственник не вправе менять целевое назначение — связано со льготами в части размера поземельных платежей, идущих в пользу государства);

-изменения в составе лиц, являющихся собственниками земельных участков в процессе, во-первых, предоставления земельных участков в собственность, аренду и пользование, осуществляемого с соблюдением установленных процедур; во-вторых, изъятия земельных участков; в-третьих, обмена земельных участков между субъектами права собственности.

По действующему земельному законодательству, например, собственнику земельной доли принадлежит право выбора одного из десяти вариантов ее распоряжения: передача в аренду, дарение, передача по наследству, продажа, внесение в уставной капитал с правом или без права получения обратно, передача на условиях пожизненной ренты или пожизненного содержания, обмен на земельную долю в другом хозяйстве, получение земельного участка в счет доли для ведения личного подсобного или крестьянского хозяйства.

Перечисленные правомочия права принадлежности на землю в личном значении видятся в нормах всевозможных секторов экономики права:

-в нормах муниципального права;

-в нормах административного права уточняются правомочия министерств и ведомств по управлению муниципальными предприятиями;

-в нормах государственного права укрепляются порядок реализации прав наследования земли, ее купли-продажи, гарантий и иных сделок с землей;

-в нормах денежного права ориентируются критерии финансирования событий по применению территорий, использования финансово-правовых наказаний при реализации отношений принадлежности на земляные участки и т.п.;

— в нормах уголовного права уточняется обязанность за самовольное занятие земельных участков, несоблюдение правил владения и использования ими (выращивание наркотикосодержащих культур, нарушение правил защищенности при применении угодий и т.п.), правил при сделках с земляными участками и др.

Этим образом, право принадлежности — это система правовых общепризнанных мерок, регулирующих дела по владению, использованию и постановлению владельцем являющейся собственностью ему багаж по усмотрению владельца и в его заинтересованностях, а еще по уничтожению вмешательства всех 3 лиц в сферу его домашнего господства. Право принадлежности считается более безоговорочным, то есть выделяет вероятность исполнять самый размашистый круг поступков в отношении являющегося собственностью владельцу имущества. Так, кроме владения и использования собственник содержит право бегло отчуждать свое актив в имущество иным лицам, оставаясь владельцем, транслировать права владения, использования и постановления имуществом, отдавать актив в задаток и иным образом давать указания им.

Для реализации всякого из обозначенных прав нужно присутствие документа, удостоверяющего право принадлежности. Таким в согласовании с Законодательством «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является свидетельство о государственной регистрации прав. Без указанного документа совершение действий, направленных на отчуждение имущества, невозможно.

**1.2Основания возникновения и прекращения права собственности на землю**

Сообразно ст. 25 ЗК РФ право собственности на земельные участки появляется по причинам, установленным государственным законодательством, федеральными законами.

Причины покупки земельных участков в имущество:

1)в частную собственность (по Гражданскому кодексу РФ):

¾на основании контракта купли-продажи, мены, дарения или же другой сделки об отчуждении земельного участка (ст. 218);

¾в порядке наследования, а еще в итоге правопреемства при реорганизации юридического лица (п. 2 ст. 218);

¾в порядке приватизации земельных участков, оказавшихся в гос или же городской принадлежности (ст. 217);

¾по другим причинам (п. 3 ст. 218), к примеру, в мощь приобретательной давности.

2)в муниципальную имущество (ст. 17, 18 ЗК РФ):

¾по федеральным законам;

¾процедура разграничения гос. принадлежности на землю;

¾гражданско-правовые основания;

¾безвозмездная предоставление из федеральной принадлежности (для принадлежности субъектов федерации).

3)в государственную имущество (ст. 19 ЗК РФ):

¾по федеральным законам и принятым в согласовании с ними законам субъектов Русской Федерации;

¾процедура разграничения гос. принадлежности на землю;

¾гражданско-правовые основания;

Государственная регистрация сделок с земельными участками неотклонима в случаях, обозначенных в федеральных законодательстве. Право личной принадлежности удостоверяется свидетельством о гос. регистрации права личной принадлежности и появляется с этапа подобный регистрации.

Переход права принадлежности на земельный участок на основании сделки об отчуждении. Под сделками понимаются воздействия людей и юридических лиц, нацеленные на установление, перемена или же остановка штатских прав и обязательств.

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Например, как предметом контракта имеет возможность быть лишь только индивидуально определенное имущество, к соглашению в неотъемлемом порядке прилагается кадастровый личный паспорт земляного участка. Если паспорта нет, тянет признание сделки недействительной.

Все сделки с территорией обязаны регистрироваться гос. регистрации территориальными органами Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии. Данные о совершении сделок вносятся в Единственный муниципальный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сделки дарения и мены совершаются по правилам гос. законодательства. Особенного около совершения данных сделок федеральным земельным законодательством не учтено.

Ничтожным считается условие передачи земельного участка впоследствии погибели дарителя. Отказ от земляного участка впоследствии дизайна его в имущество считается добровольческим отказом от участка, прекращающим право принадлежности на него, и право на участок перебегает к государству.

Ведущей трудностью при решении контракта мены может стать оценка земельного участка как объекта недвижимости, поскольку по общему правилу (п. 1 ст. 568 ГК РФ) обмениваемые вещи предполагаются (должны быть) равноценными. Эта оценка станет примерной, в случае если она станет произведена сторонами. В случае, когда договор по поводу стоимости обмениваемого имущества не достигнуто, стороны имеют все шансы прибегнуть к предложениям проф. оценщика недвижимости, и, в случае если багаж станут неравноценными, сторона, имеющая наименее ценную вещица, обязана станет доплатить разность в тарифах (п. 2 ст. 568 ГК РФ). Стоимость обмениваемого земельного участка обязана быть не ниже нормативной.

В ст. 15 ЗК РФ установлен принцип равного доступа к покупке земельных участков в имущество. Впрочем, из предоставленного принципа есть исключения:

¾собственник строения, сооружения, оказавшихся на постороннем земляном участке, содержит преимущественное право приобретения или же аренды предоставленного земляного участка (п. 3 ст. 35 ЗК РФ);

¾иностранные жители, лица без гражданства и зарубежные юридические лица — владельцы домов, сооружений, оказавшихся на постороннем земляном участке, имеют преимущественное право приобретения или же аренды предоставленного земляного участка (п. 5 ст. 35 ЗК РФ).

Переход права принадлежности на земельные участки по наследству. Правоотношения по передаче земельных участков по наследию регулируются общепризнанными мерками гражданского, наследственного и семейного законодательства.

Наследование представляет собой однобокую позицию, т.е. позицию, для совершения которой довольно выражения воли одной стороны, в предоставленном случае наследодателя.

Наследование земляных участков исполняется по завещанию, а при его недоступности — по закону (ст. 1111 ГК РФ).

Наследование есть картина универсального правопреемства, субъектами которого в большинстве случаев выступают жители (ст. 1110 ГК РФ).

Любой человек вправе завещать свое имущество (в частности, и земельный участок) всякому лицу или же нескольким лицам, в что количестве и не входящим в круг наследников по закону. Завещанию надлежит быть составлено письменно и нотариально удостоверено.

Сообразно ст. 1181 ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве принадлежности

¾земельный участок или же

¾право бессрочного наследуемого владения земляным участком

¾входит в состав наследия и наследуется на совокупных причинах, поставленных Кодексом. На принятие наследия, в состав которого заходит обозначенное актив, особое позволение не потребуется.

При наследовании земельного участка или же права бессрочного наследуемого владения земляным участком по наследию перебегают еще оказавшиеся в границах сего земляного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, оказавшиеся на нем растения, в случае если другое не установлено законодательством.

Переход права на земляной участок, оказавшийся в гос или же городской принадлежности.

Сообразно ст. 39.1 ЗК РФ земляные участки, оказавшиеся в гос или же городской принадлежности, даются на основании:

¾решения органа гос. власти или же органа районного самоуправления в случае предоставления земляного участка — в имущество даром (приватизация) или же в систематическое (бессрочное) пользование;

¾договора купли-продажи в случае предоставления земляного участка в имущество за плату;

¾договора аренды в случае предоставления земляного участка в аренду;

¾договора безвозмездного использования в случае предоставления земляного участка в безвозмездное использование.

Перепродажа оказавшихся в гос. или же городской принадлежности земляных участков, в согласовании с главным обликом разрешенного применения коих учтено строительство домов, сооружений, не допускается, за исключением случаев, обозначенных в п. 2 ст. 39.3 Кодекса (продажа без проведения торгов), а еще случаев проведения аукционов по перепродаже этих земляных участков в согласовании со ст. 39.18 Кодекса (для персонального жилищного постройки, ведения ЛПХ, КФХ и т.д.). Особенности купли-продажи земляных участков поставлены ст. 37 ЗК РФ. В общем случае перепродажа земляных участков, оказавшихся в гос. или же городской принадлежности, исполняется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ.

Предметом торгов (конкурсов, аукционов) имеет возможность быть земельной участок с установленными границами:

¾в качестве торговца — исполнительный орган гос. власти или же орган районного самоуправления;

¾в качестве устроителя торгов (конкурсов, аукционов) — собственник или же деятельная на основании контракта с ним специальная организация.

Заключение о проведении аукциона по перепродаже земляного участка, оказавшегося в гос. или же городской принадлежности, аукциона на право решения контракта аренды земляного участка, оказавшегося в гос. или же городской принадлежности (далее еще — аукцион), принимается уполномоченным органом, в что количестве по заявлениям людей или же юридических лиц.

Земельные участки, изъятые из оборота:

Из оборота изъяты земельные участки, занятые оказавшимися в федеральной принадлежности надлежащими объектами (ст. 27 ЗК РФ):

¾государственными природными заповедниками и государственными парками (за исключением случаев, предусмотренных заметкой 95 Кодекса);

¾зданиями, строениями и сооружениями, в коих помещены для неизменной работы Вооруженные Силы Русской Федерации, иные войска, воинские формирования и органы;

¾зданиями, строениями и сооружениями, в коих помещены военнослужащие суды;

¾объектами организаций федеральной службы безопасности;

¾объектами организаций органов гос. охраны;

¾объектами применения атомной энергии, пунктами сбережения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

¾объектами, в согласовании с обликами работы коих сделаны замкнутые административно-территориальные образования;

¾объектами учреждений и органов Федеральной службы выполнения наказаний;

¾воинскими и штатскими захоронениями;

¾инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в заинтересованностях обороны и охраны гос. грани Русской Федерации.

Земельные участки, ограниченные в обороте.

Ограничиваются в обороте не изъятые из оборота и оказавшиеся в гос. или же городской принадлежности надлежащие земляные участки (ст. 27 ЗК РФ):

¾в границах наиболее охраняемых природных территорий;

¾из состава территорий лесного фонда;

в границах коих находятся водные объекты, оказавшиеся в гос. или же городской собственности;

¾занятые наиболее ценными объектами культурного наследства народов РФ, объектами, включенными в Перечень глобального наследства, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

¾предоставленные для обеспечения защиты и защищенности, оборонной индустрии, таможенных нужд;

¾в границах замкнутых административно-территориальных образований;

¾предоставленные для дел организаций автотранспорта, в что количестве морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечивания невесомого перемещения и судоходства, терминалов и терминальных ансамблей в зонах формирования интернациональных транспортных коридоров;

¾предоставленные для дел связи;

¾занятые объектами космической инфраструктуры;

¾расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

¾предоставленные для изготовления ядовитых препаратов, наркотических средств;

¾загрязненные небезопасными отходами, радиоактивными препаратами, подвергшиеся биогенному загрязнению, другие подвергшиеся деградации земли;

¾расположенные в границах территорий, зарезервированных для муниципальных или же городских нужд;

¾в первом и втором поясах зон санитарной охраны аква объектов, применяемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Случаи предоставления земельного участка, оказавшегося в гос. или же городской принадлежности, физ. или же юридическому лицу в имущество даром указаны в ст. 39.5 ЗК РФ.

Случаи предоставления земельных участков, оказавшихся в гос. или же городской принадлежности, в аренду на торгах и без проведения торгов указаны в ст. 39.6 ЗК РФ.

Земельные участки, оказавшиеся в гос. или же городской принадлежности, даются в систематическое (бессрочное) использование исключительно:

¾органам гос. власти и органам районного самоуправления;

¾государственным и городским учреждениям (бюджетным, служебным, автономным);

¾казенным предприятиям;

¾центрам исторического наследства президентов РФ, прекративших выполнение собственных возможностей.

Причины и порядок предоставления земельного участка, оказавшегося в гос. или же городской принадлежности, физ. или же юридическому лицу в безвозмездное использование указаны в ст. 39.10 ЗК РФ.

Возникновение права собственности при переходе права собственности на здание, строение и сооружение.

Ст. 35 ЗК РФ уточняет, собственно, что при переходе права принадлежности на помещение, строение, сооружение, оказавшиеся на постороннем земляном участке, к другому лицу оно покупает право на внедрение соответственной части земельного участка, занятой домом, строением, сооружением и важной для их применения, на тех же критериях и в что же размере, собственно что и бывший их собственник (с учетом толикой в праве принадлежности — для нескольких собственников).

Собственник строения, сооружения, оказавшихся на постороннем земельном участке, содержит преимущественное право приобретения или же аренды земляного участка, которое исполняется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев реализации доли в праве совместной принадлежности чужому лицу.

¾отчуждение части строения, сооружения, которая не имеет возможность быть удалена в натуре совместно с частью земляного участка;

¾отчуждение строения, сооружения, оказавшихся на земельном участке, изъятом из оборота;

¾отчуждение сооружения, которое размещено на земельном участке на критериях сервитута.

Отчуждение строения, сооружения, оказавшихся на ограниченном в обороте земельном участке и являющихся собственностью 1 лицу, ведется совместно с земельным участком, в случае если федеральным законодательством разрешается давать подобный земельный участок в имущество людей и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без оказавшихся на нем строения, сооружения в случае, в случае если они принадлежат 1 лицу.

Основания прекращения права собственности на землю. Право принадлежности на землю прекращается (ст. 44 ЗК):

1)по собственной воле:

при отчуждении владельцем собственного земельного участка иным лицам;

при отказе владельца от права принадлежности на земельный участок;

2)в мощь принудительного изъятия у владельца его земельного участка в порядке, установленном земляным и штатским законодательством:

¾обращения взыскания на земельный участок по обещаниям должника (ст. 278 ГК РФ);

¾неиспользования земельного участка в согласовании с его мотивированным предназначением (ст. 284 ГК РФ);

¾использования земельного участка с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ);

¾реквизиции земельного участка (ст. 51 ЗК РФ);

¾изъятием земельного участка для муниципальных или же городских дел (ст. 49 ЗК РФ);

¾отчуждения земельного участка, который сообразно закону не имеет возможность принадлежать этому лицу;

¾национализации земель;

¾конфискации территорий (ст. 50 ЗК РФ).

Отчуждение владельцем собственного земельного участка иным лицам. Конституция РФ уточняет право всякого давать указания собственным имуществом как единовластно, например и вместе с другими лицами. В согласовании с земельным законодательством постановление территорией исполняется собственниками земельных участков бегло, в случае если это не наносит вред находящейся вокруг среде. ГК РФ гласит о праве владельца по собственному усмотрению исполнять в отношении являющегося собственностью ему имущества всевозможные воздействия, не противоречащие закону и другим правовым актам и не соблюдающие права и охраняемые законодательством интересы иных лиц, в что количестве отчуждать свое актив в имущество иным лицам.

Отчуждение земельных участков иным лицам исполняется методом совершения сделок в согласовании с правилами, установленными ГК РФ, но с учетом ограничений оборотоспособности земельных участков, а еще особых общепризнанных мерок, предусмотренных земельным законодательством в отношении отдельных видах соглашений (например, особые общепризнанных мерок поставлены в отношении контракта купли — продажи земельного участка).

Воспользоваться последующей юридической участью собственного земельного участка собственник имеет возможность еще в итоге совершения им однобокой сделки — завещания.

Все похожие сделки подлежат гос. регистрации.

Отказ от права принадлежности на земельный участок исполняется при помощи подачи владельцем земельного участка заявления о этом отказе в орган, осуществляющий муниципальную регистрацию прав на неподвижное актив и сделок с ним. Право принадлежности на данный земельный участок прекращается с даты гос. регистрации остановки обозначенного права.

Отказ от права принадлежности допускается лишь только в отношении земляных участков, оказавшихся в личной принадлежности. РФ, ее субъекты и городские образования не наделены правомочием отречься от оказавшихся в их принадлежности земельных участков.

Земельный кодекс РФ содержит специальные правила в отношении двух оснований принудительного изъятия у собственника его земельного участка: реквизиции и изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

**1.3Формы и виды права собственности на землю**

В соответствии с п. 2 ст. 9 Конституции РФ9 и ст. 209-217 ГК РФ10 в России устанавливаются частная собственность на землю граждан и юридических лиц, государственная (федеральная и субъектов РФ), му — ниципальная и иные формы собственности. Граждане могут иметь земельные участки на праве не только индивидуальной, но и общей долевой (с определенной долей каждого собственника) и общей совместной (без определения долей каждого) собственности.

Потребность в различных благах с целью обеспечения жизни, повышения ее качества вызывает необходимость в их приобретении. Стремление к приобретению абсолютного господства над материальными ценностями обусловливает необходимость закрепления в правовых актах ряда особенностей приобретения над ними абсолютного права — права собственности.

Доктрина выделяет следующие разновидности способов (оснований) приобретения права собственности: односторонние и многосторонние, материальные и нематериальные, возмездные и безвозмездные, способы приобретения государственной, муниципальной и частной собственности, принудительные и добровольные, способы, требующие посредства владения, и способы, не зависящие от владения, общие (применительно ко всем лицам) и специальные (применительно к определенной группе субъектов) и др.

Наиболее обсуждаемой доктриной является деление способов (оснований) приобретения права собственности на первоначальные и производные. Вызвано это прежде всего их практическим значением: с производным приобретением, в отличие от первоначального, связывают возникновение в порядке правопреемства не только права собственности, но его обременения и ограничения.

Поэтому до настоящего времени деление способов приобретения права собственности на первоначальные и производные сохраняет свою актуальность и перспективу законодательного закрепления. Так, в п. 145 ст. 1 Проекта Федерального закона №47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» 11 предусмотрено в ст. 240 ГК РФ использование понятий первоначального и производного приобретения права собственности.

В доктрине сложились два основных подхода к разграничению первоначального и производного способов приобретения права собственности: первый основан на критерии «правопреемства», второй — на критерии «воли». Сторонники первого подхода (М.Ю. Бубнов, Н.И. Огнева, Л.В. Пуляевская и др.) отмечают, что «первоначальными называют такие способы, при которых права приобретателя не зависят от прав прежнего собственника, а производными — те, при которых происходит переход права собственности от одного субъекта к другому, обусловливающий зависимость права приобретателя от права прежнего собственника». Сторонники критерия «воли» (Е.А. Суханов, А.Р. Кирсанов и др.) утверждают, что «к первоначальным способам (основаниям) относятся случаи, когда право собственности на имущество возникает (устанавливается) впервые либо помимо воли прежнего собственника. К производным способам относятся случаи возникновения права собственности у приобретателя по воле предшествующего собственника и с согласия самого приобретателя».

Сторонники обеих точек зрения отмечают, что деление способов на первоначальные и производные берет свое начало от знаменитого римского правила, согласно которому «никто не может передать другому большего права, чем сам имеет». А значит, основным критерием для деления способов приобретения права собственности на первоначальные и производные у сторонников обеих точек зрения является критерий «правопреемства». Авторы, которые разделяют эту точку зрения, объясняют, что критерий «воли» при определении первоначальных и производных способов приобретения права собственности «не во всех случаях выдерживает практическую проверку». Примером тому является приобретение права обязательным наследником, получившим свою обязательную долю вне зависимости от воли наследодателя.

В п. 145 ст. 1 Проекта Федерального закона №47538-6 предложено закрепить в ст. 240 ГК РФ, что «право собственности может быть приобретено на вещь впервые или независимо от права предшествующего собственника, в том числе в силу приобретательной давности (первоначальное приобретение права собственности), либо на вещь, находящуюся в собственности другого лица (производное приобретение права собственности)». Таким образом, в Проекте взяли за основу отграничения первоначального и производного приобретения права собственности критерий «правопреемства».

Проблемными для концепции «правопреемства» остаются способы приобретения права собственности, связанные с принудительным изъятием имущества у собственника. Исходя из критерия «правопреемства», принудительное изъятие у предыдущего собственника вещи следует относить к производным способам. Между тем в ст. 354 ГК РФ закреплено, что право залога в отношении имущества, приобретенного при изъятии (выкупе) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции, национализации или конфискации, прекращается. А в ст. 269 и в ст. 270 ГК РФ в Проекте Федерального закона №47538-6 предусмотрено, что при конфискации и национализации ограниченные вещные права на конфискованные (национализированные) вещи и иные обременения соответствующего имущества прекращаются. Таким образом, указанные случаи составляют исключения из правил о производных способах возникновения права собственности, что находит свое отражение в ст. 240 ГК РФ в Проекте Федерального закона №47538-6: «…в случае производного приобретения права собственности на вещь ограниченные вещные права, установленные до перехода права собственности, сохраняются, если иное не предусмотрено законом». Иное и предусмотрено, в частности, в приведенных ранее нормах ст. 269 — 270 ГК РФ Проекта Федерального закона №47538-6.

Исходя из действующего законодательства и правовых позиций, сформированных судебной практикой, ряд обременений могут переходить не только к производному приобретателю. Так, Президиум ВАС РФ в п. 1 Информационного письма №90 от 28 января 2005 г. «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» разъяснил, что «если предметом ипотеки являлся объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и ее предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства» 16. Таким образом, лицо, которое строило здание (сооружение) для себя, в определенный момент, зарегистрировав на него право собственности как на объект незавершенного строительства, обременило его залогом, с окончанием строительства также приобретает обязательства залогодателя здания (сооружения), как и производный приобретатель заложенного имущества. Закрепление в качестве ограниченного вещного права «права приобретения чужой недвижимой вещи», предусмотренное Концепцией развития гражданского законодательства и главой 20.5 Проекта Федерального закона №47538-6, также приведет к появлению первоначального права собственности, обремененного указанным ограниченным вещным правом, например, в случае, если правом приобретения чужой недвижимой вещи было обременено строящееся здание.

Наличие таких исключений из общих правил ставит под сомнение ценность использования правопреемства для разграничения способов приобретения права собственности на первоначальные и производные. Так, Д.И. Мейер утверждал, что «разделение способов приобретения права собственности на первообразные и производные не имеет никакого практического интереса; с понятием о первоначальном или производном приобретении права собственности наше право не связывает никаких юридических определений. Само разделение оказывается потому праздным, излишним, даже вредным, потому что различие в юридических понятиях всегда дает повод думать о различии в юридических определениях, а если этого нет, то различие ведет только к ошибочному представлению». Это суждение сохраняет свою актуальность и в условиях современного российского правопорядка. Вполне достаточно было бы закрепления в ст. 240 ГК РФ положения, согласно которому «ограниченные вещные права, установленные на вещь до возникновения (перехода) на нее права собственности, сохраняются, если иное не предусмотрено законом».

Выводы по 1 главе. Итак, право собственности является наиболее полным но содержанию правом на имущество. По своей правовой природе это одно из основных вещных прав.

В соответствии с ГК РФ собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Отношения владения, пользования и распоряжения земельным участком, составляющие содержание права собственности на землю, урегулированы и земельным, и гражданским законодательством. При этом понятие права собственности, определенное ГК РФ, составляет основу всех отношений собственности в Российской Федерации.

В то же время из понимания того, что земля — необычный объект права, следуют положения гражданского права о возможности и критериях регулирования отношений, связанных с правом собственности и его реализацией. Так, в соответствии с п. 3 ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Существуют три формы собственности: частная, государственная, муниципальная.

Земельные участки из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, платно и бесплатно передаются в частную собственность граждан.

Муниципальные земли принадлежат органам местного самоуправления. В муниципальную собственность городов, районов (кроме районов в городах), сельских поселений, а также других муниципальных образований для обеспечения их развития передаются земли, находящиеся в государственной собственности.

Государственная собственность на землю по своей принадлежности имеет несколько уровней: федеральная, собственность республик в составе РФ, собственность краев, областей, автономной области, автономных округов, Москвы, Санкт-Петербурга. На одни и те же земли не может быть двух или несколько собственников, так как общая совместная государственная собственность не предусмотрена законодательством.

**2. Актуальные проблемы приобретения и реализации права собственности на землю в РФ**

**2.1 Актуальные проблемы приобретения права собственности на землю в РФ**

Разнообразие форм собственности на землю, закрепленное Конституцией РФ, обусловило широкую систему возникновения прав на данный природный ресурс. Учитывая, что отношения по поводу земли регулируются как частным, так и публичным правом, до настоящего времени идет спор, какой отрасли права отдать преимущество: гражданскому, земельному или административному праву?

С одной стороны, земельные отношения носят имущественный характер. То, в какой мере земельные участки могут стать объектами гражданских отношений, устанавливается земельным законодательством, в свою очередь, пользование, владение и распоряжение земельными участками изначально возникли именно на основе административных актов.

В рамках общей характеристики первоначальных и производных способов приобретения права собственности способам приобретения прав на земельные участки присущи свои особенности. Проанализировав разные способы приобретения прав на земельные участки, можно сказать, что приобретать в собственность земельный участок можно только производными способами.

Во-первых, земли, которые не принадлежат физическим или юридическим лицам — это собственность государства (ст. 16 ЗК РФ).

Во-вторых, если собственность на земли не разграничена, то распоряжение такими земельными участками осуществляется органами местного самоуправления, т.е. при отсутствии установленного собственника данное недвижимое имущество не признается бесхозяйным18, но на практике у большого количества объектов недвижимости не определены хозяйствующие субъекты, что ведет к разрушению объектов недвижимости и угрозе жизни и здоровью населения. Можно привести пример, при расследовании пожара в Доме ветеранов в Республике Коми было установлено, что у этого учреждения нет какого-либо юридического статуса. Этот факт привел к гибели людей, а также поставлена проблема установления статуса как здания, так и земельного участка, который необходим для его использования.

В-третьих, как передать земельный участок в собственность, делить территорию по целевому назначению, ограничения по передаче земель в собственность установлены как земельным, так и федеральным законодательством.

И наконец, возникновение, изменение либо прекращение прав собственности подлежат государственной регистрации.

Отметим, что действующее законодательство предусматривает 3 основные категории способов признания права собственности на землю:

-переоформление ранее принадлежавших прав на земельные участки гражданами и юридическими лицами (п. 9.1 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», ст. 265 — 267 ГК РФ, ст. 21 ЗК РФ);

-административный порядок признания права собственности на земельные участки (ст. 28, 36 ЗК РФ);

-гражданско-правовой способ признания права собственности на землю (ст. 34, 37, 38 ЗК РФ, ст. 217, 552, 1181 ГК РФ).

Думаем, собственно, что порознь возможно отметить судебный метод установления права принадлежности на землю (ст. 12 ГК РФ, ст. 59 ЗК РФ). Из обозначенных методик более всераспространенным в имеющейся финансовой формации видится гражданско-правовой метод, выражающийся в решении сделок купли-продажи земляного участка, выкупе земляного участка из территорий, оказавшихся в гос. или же городской принадлежности, оформлении права принадлежности в связи со предисловием в наследие и в совершении ряда иных гражданско-правовых поступков.

На практике основная масса задач связано с установлением права принадлежности на земляные участки, на коих находятся объекты недвижимости. Так, при определении приспособления домов и зданий и сооружений конкретному владельцу невозможно обходить стороной вопрос о «единстве судьбы» земляного участка с этим имуществом. Практически при определении приспособления строения, сооружения или другого неподвижного имущества владельцу случается борение за право давать указания земляным участком, важным для применения такового имущества. В частности, обращают на себя забота случаи многократного освещения в СМИ истории кругом строения на улице Новаторов, г. Столица, которое районная правоверная община считала былым храмом. При данном налицо противоборство госслужащих и общества, ставшего на защиту спорного по статусу строения (то ли центральный теплопункт, то ли остов церкви, освященной в 1914 г.). За 4 года бюрократических отписок например и не последовало воззвания в трибунал за установлением статуса строения, а в соответствии с этим, приспособления земляного участка. Спорное помещение разрушено, а на его пространстве, вполне вероятно, станет построена парковка или же спортивная площадка. Время укажет, из-за какого мотивированного применения земляного участка было снесено помещение, ассоциируется прихожанами и священнослужителями с Преображенским храмом.

Подобный метод, как переоформление раньше являющихся собственностью прав на земляные участки, по собственной природе носит административный нрав (поскольку исполняется сквозь органы исполнительной власти и районного самоуправления) и в реальное время делается все наименее животрепещущим. Под переоформлением прав на земляные участки законодатель предполагает установление права принадлежности на землю землевладельцами и землепользователями.

Данные лица обладают (пользуются) земляными участками на правах бессрочного наследуемого владения или же неизменного (бессрочного) использования. При таком, законодательное отношение к порядку переоформления прав физическими и юридическими лицами не однообразное.

В случае если жители не ограничены какими-либо сроками по оформлению прав принадлежности на землю, то права большинства юридических лиц присутствуют под опасностью. К примеру, верующие организации должны переоформить право неизменного (бессрочного) использования в срок до 1 января 2010 г., а другие юридические лица (кроме наиболее обсужденных в ЗК РФ) — до 1 января 2013 г. В наилучшем случае данное состояние приведет к использованию штрафных наказаний в объеме от 20 тыс. до 100 тыс. руб. (вводимых с 2011 г. КоАП РФ). А в худшем? К изъятию земляных участков у данных субъектов, т.е. остановке каких-то прав на землю? В реальное время законодатель не предугадал других наказаний за пропуск сроков переоформления (перерегистрации) земляных прав, не считая штрафных. Обращаем внимание на то, на что прецедент, собственно что впоследствии введения в мощь ЗК РФ неотклонимые сроки переоформления прав на земляные участки многократно переносились. К примеру, в начале срок переоформления земляных прав был установлен до 2006 г., вслед за тем перенесен до 2008 г. и, в конце концов, изменен до 2013 г. Таким образом, законодатель постарался установить временные рамки сроков оформления земельных прав, т.е. без неблагоприятных последствий — до 2011 г., а максимально возможные — до 2013 г.

Чтобы устранить существующие недостатки в земельном законодательстве, можно пойти двумя путями. С одной стороны, можно технически внести изменения в ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», заменив слово «обязаны» переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на слово «вправе», что повлечет отмену штрафных санкций и приравняет в правах физических и юридических лиц.

С другой стороны, вводимую с 2011 г. статью 7.34 КоАП РФ можно дополнить абзацем: «Неоднократное нарушение установленных земельным законодательством сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность влечет прекращение установленного права».

При данном судебная практика склоняется к что, собственно что никто не имеет возможность быть лишен собственного имущества по другому как по заключению суда. Этим образом, и вербование к ответственности за несоблюдение сроков оформления прав имеет возможность реализоваться лишь только в судебном порядке. При данном у субъекта станет последняя вероятность в судебном порядке ввести свежее право на земляной участок.

Стремясь избежать не очень благоприятных результатов, а еще в целях стимулирования субъектов воплотить в жизнь предоставленные права на переоформление в 2006 г. был принят Закон, упрощающий эту функцию и закрепляющий долг конкретных органов помогать в оформлении документов для установления права принадлежности, а при появлении споров брать на себя меры по решению мирового соглашения. Это состояние, по всей видимости, укрепляется в связи с отсутствием в законодательстве лица, определяющего, на каком из 2-ух вероятных обликов прав (собственности или же аренды) станет предоставлен земляной участок. С одной стороны, метод реализации предоставленных прав избирает сам тип, с иной стороны, заключение о предоставлении участка на избранном праве воспринимает

уполномоченный орган. Первому прибыльнее купить актив в имущество, второму — переоформить на право аренды. Позволение образовавшейся истории объединяется к принуждению в судебном порядке серьезных за оформление документов органов брать на себя правоустанавливающие заключения в заинтересованностях заявителя.

В различие от переоформления раньше принадлежавших прав административный порядок установления права принадлежности используется в отношении свежих земельных правоотношений.

Административный порядок установления права собственности на вновь предоставляемые земельные участки является наиболее сложным способом возникновения права собственности и отличается бюрократизмом и многочисленными нарушениями прав граждан и юридических лиц. В рамках реализации данного права выносится акт соответствующего органа (с сопутствующим согласованием различных инстанций), с решением вопроса, в какой форме будет предоставлен земельный участок: платной или бесплатной. Сам Земельный кодекс практически не раскрывает случаи бесплатного предоставления земельных участков, но такие положения закрепляются федеральным и региональным законодательством. Причем по общему правилу выделение земельных участков в собственность должно производиться за плату. Однако региональным законодательством закрепляются исключительные случаи бесплатной передачи земли.

Например, в рамках своих полномочий органы местного самоуправления Ленинградской области в 2008 г. закрепили бесплатное предоставление земельных участков в собственность граждан для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области. Недостатком данного Закона являются отсутствие разработанного порядка предоставления земельных участков, отсутствие указания на максимальные размеры предоставления земельных участков, а также ряд других положений, требующих законодательного урегулирования, в связи с чем на данном этапе реализовать предоставленные права граждане не могут.

Также в Саратовской области предусмотрены случаи однократного бесплатного предоставления земельных участков в собственность гражданам для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в сельской местности, для крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства, огородничества и животноводства, а также для дачного строительства.

Что касается судебного порядка установления права собственности на землю, то в настоящее время суды рассматривают значительное число споров как при отказе в предоставлении земельных участков, так и по поводу их предоставления на том или ином праве.

Так, в Архангельской области рассматривалось дело по иску о бесплатном предоставлении в собственность земельного участка. Истец в 2004 г. в соответствии со ст. 17 ФЗ «О статусе военнослужащих» и ст. 28 Земельного кодекса РФ обратился за бесплатным предоставлением земельного участка для жилищного строительства. В процессе оформления всех необходимых документов в 2005 г. Федеральным законом №122-ФЗ «О монетизации льгот» военнослужащие утратили право на получение в собственность бесплатно земельного участка для индивидуального жилищного строительства, в связи с чем в предоставлении земельного участка было отказано. Так как акты гражданского законодательства обратной силы не имеют и применяются к правоотношениям, возникшим после введения их в действие, заявитель обратился в суд и обжаловал действия мэрии. Суд вынес решение в пользу военнослужащего.

Таким образом, достаточное количество вопросов, возникающих в процессе реализации прав на приобретение в собственность земельных участков, требует теоретического осмысления и практической реализации.

**2.2 Современные проблемы оформления и регистрации права собственности на земельные участники**

Появление права собственности на земельные участки регламентировано Гражданским и Земельным кодексами РФ, но для того чтобы стать собственником и иметь возможность пользоваться, владеть и распоряжаться имуществом, лицо должно обладать правоустанавливающим документом.

Даже в современных условиях возникают на пустом месте сложности в оформлении права собственники должны прибегать к услугам посредников. Это связано до сего всего с тем, именно, собственно что процедура оформления занимает очень много времени и в том числе и при собственном участии людей — солидный инвестициям. На стороне представителей заинтересованных в оформлении прав лиц имеют все шансы выступать как особые юридические фирмы, к примеру и нотариусы.

В реальное время оформление земельных участков выполняется 2-мя методами: обычным и упрощенным. Облегченный порядок оформления права принадлежности предоставляется людям, которые в рамках правового поля начали применить земельные участки до вступления в воздействие ЗК РФ, т.е. до 29 октября 2001 г., в целях, специализированных для ведения собственного подсобного, загородного хозяйства, огородничества, садоводства, персонального гаражного или же персонального жилищного постройки. Порядок оформления прав, предусмотренный как облегченный, получил в народе заглавие «дачная амнистия». В юридической литературе большое количество интереса уделено загородной амнистии, что не наименее предоставленная неувязка до истинного времени считается животрепещущей и актуальной.

Актуальность предоставленного вопроса заключается ещё и в том, собственно, что Правительством разрабатывается план продления «амнистии». Первичное значение «амнистии», заключающийся в упрощении и удешевлении процедуры оформления прав на отдельные категории земельных участков, был искажен бюрократизмом на пространствах, собственно что в соответствии с этим привело к невозможности всем заинтересованным лицам воплотить в жизнь собственные права в субъектах РФ.

В частности, в Саратовской области облегченный порядок оформления права принадлежности учитывает воззвание заинтересованного лица в ФГУ

«Земельная кадастровая палата» с заявлением о предоставлении кадастрового паспорта земельного участка, а вслед за тем в Управление Федеральной регистрационной службы по Саратовской области для регистрации права принадлежности на земельный участок с приложением приобретенного документа и правоустанавливающего, а как раз акта о предоставлении земельного участка, акта (свидетельства) о праве, выписки из похозяйственной книжки о наличии права или же другого документа, устанавливающего или же удостоверяющего право на земельный участок. Утверждение о кадастровом учете и нужные для кадастрового учета бумаги представляются заявителем или же его адептом (действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности) непосредственно или, к примеру, сквозь способы почтового отправления, за это время подлинность подписи еще обязана быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

Можно обозначить, собственно, что особенная роль в данной процедуре отводится нотариусам. Так, в случае, в случае если права появляются на основании нотариально удостоверенной сделки или же другого безукоризненного нотариусом нотариального воздействия, утверждение о гос. регистрации права имеет возможность подать нотариус, осуществивший отвечающее нотариальное воздействие, а в последующем и получить аттестат о праве принадлежности.

Передача кадастрового паспорта земельного участка заключается в подготовке выписки из Единственного го. реестра территорий, собственно что вовсе не значит присутствия в реестре сведений об оформляемом участке.

Управление землепользования администрации мегаполиса считается структурным отрядом администрации мегаполиса, которое в одном ряду с прямыми обязанностями по оформлению земельных участков организует на основании заключения уполномоченных органов работы по межеванию территорий владельцев, хозяев, с их техническим оформлением. На практике это объединяется к что, собственно что Комитет по управлению имуществом по Саратовской области ориентирует запрос к Комитету по земляным ресурсам г. Саратова о предоставлении плана пределов оформляемого земляного участка. Комитет по земельным ресурсам вместо направления запроса в подразделение управления землепользования предлагает заявителю самостоятельно оформить проект границ через специализированную землеустроительную организацию25. Проведение межевания без воплощения согласования пределов со смежными земельным участками в последующем приводит к ряду досадных юридических результатов.

Разноплановой видится обстановка, когда сведения, содержащиеся в кадастровом проекте и правоустанавливающем документе о площади земельного участка, не совпадают. С одной стороны, нормативно зафиксировано, собственно, что это не надлежит считаться препятствием для гос. регистрации права, с иной стороны, не предписано, какой величина (видимо, кадастрового плана) обязан вноситься в муниципальный кадастр недвижимости.

У большинства людей, которые купили земельные участки до 1999 г., отсутствуют кадастровые намерения, т.к. до 1999 г. земельные участки предоставлялись в ускоренном порядке и в муниципальную основание данных не вносились настоящие сведения о них, в частности не указывались четкие сведения о местоположении пределов участков.

Нередко жители сталкиваются с историей, когда за личный счет нужно выполнить работы по межеванию (внесению перемен в сведения муниципального кадастра недвижимости) для нескольких земляных участков. При данном вероятны нарушения прав людей и в случае отказа в уточнении пределов по причине практически большей площади участка на значение больше чем максимальный наименьший величина земляного участка, ежели зафиксированный в муниципальном кадастре недвижимости, или в процессе уточнения пределов нарушен порядок согласования расположения пределов соседних земляных участков. В данном случае конфигурации в реестр вносятся лишь только на основании заключения суда. Для прояснения истории по этому вопросу посланием Минэкономразвития РФ «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков» предоставлены объяснения по исправлению кадастровой и технической промахов. В случае в случае если предпосылкой скрещения пределов считается обнаруженная органом кадастрового учета техно оплошность, она устраняется без принятия заключения о приостановлении. В случае если предпосылкой скрещения пределов считается оплошность, допущенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых дел в отношении земельного участка, кадастровый учет которого был совершен впоследствии введения в мощь Закона о кадастре, эта оплошность ориентируется как кадастровая оплошность в сведениях и подлежит исправлению лишь только на основании заключения суда.

Тем не менее, в судебном порядке не всегда удается восстановить «правильные» границы земельного участка.

Процедура приготовления, согласования и утверждения схем месторасположения земельных участков ведется на основании заявления людей, юридических лиц или уполномоченных на постановление земельными участками органов в Комитет по земельным ресурсам. К вышеуказанному заявлению прикладывается топографо-геодезическая съемка земельного участка на картонном и электрическом носителях, позволяющая квалифицировать местоположение испрашиваемого участка. Комитет по земельным ресурсам ориентирует запрос в ФГУ «Земельная кадастровая палата» о предоставлении кадастрового намерения или же кадастровой карты соответственной земли. Вслед за тем Комитетом по земельным ресурсам производится схема земельных участков, находящихся в кадастровом квартале или кадастровом проекте земельного участка. Комитет по архитектуре и градостроительству оценивает схему, показывает территориальную зону, картина разрешенного применения земляного участка и согласует ее методом проставления на схеме согласующей подписи председателя Комитета по архитектуре и градостроительству. Слаженная схема земельного участка посылается Комитетом по земельным ресурсам главе администрации городского образования «Город Саратов» на заявление, а в случае предоставления земельных участков, занимаемых домовладениями, садовыми, огородными, загородными участками, — председателем Комитета по земельным ресурсам методом проставления на схеме утверждающей подписи председателя Комитета.

До сих времен остается странным вопрос о моменте проведения согласования и о том, кто должен ориентировать утверждение о проведении предоставленной процедуры.

Так, месторасположение пределов земельных участков подлежит неотклонимому согласованию в случае выполнения кадастровых дел, в итоге коих гарантируется подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете перемен 1-го из земляных участков в связи с уточнением расположения его пределов (ст. 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О гос. кадастре недвижимости»). Из общепризнанных мерок п. 3 обозначенной повыше заметки идет по стопам, собственно, что утверждение о согласовании обязаны давать владельцы, землевладельцы, землепользователи или от имени обозначенных лиц вправе принимать участие их адепты, деятельные в мощь возможностей, основанных на нотариально удостоверенной доверенности. При оформлении права принадлежности, по всей видимости, такового согласования не потребуется. Кто несет гнет оплаты добавочных межевых предложений при уточнении пределов участка, еще законодательно не определено, как и обязанность органов и организации, осуществляющих оформление и кадастровый учет земляных участков. По всей видимости, заинтересованное личность имеет возможность компенсировать понесенные затраты лишь только на основании заключения суда.

В этой связи целесообразно статью 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дополнить пунктом об обязательности проведения согласования границ земельного участка. А также обязать органы и организации, проводящие технический учет и (или) техническую инвентаризацию, допустившие техническую ошибку, повлекшую внесение недостоверных сведений в государственный кадастр недвижимости, за свой счет проводить работы по их устранению.

Видится, собственно, что в случае выявления скрещения пределов, связанного с наличием промахи в местоположении грани раньше учтенного земляного участка, органом кадастрового учета надлежит приниматься заключение о приостановлении воплощения муниципального кадастрового учета, в которое подключаются совета органа кадастрового учета о доработке представленного межевого намерения. Но в отношении отдельных категорий земляных участков, это заключение приниматься не имеет возможность.

В отношении иных категорий земельных участков, не специализированных для ведения собственного подсобного, загородного хозяйства, огородничества, садоводства, персонального гаражного или же персонального жилищного постройки, в общем не учтена вероятность регистрации права, при наличии расхождений в правоустанавливающем документе и кадастровом проекте (паспорте), собственно что еще не соблюдает права неопределенного круга землепользователей и землевладельцев.

Этим образом, и облегченный порядок оформления права принадлежности на земляной участок не слишком заметно упрощает функцию дизайна. Нельзя решить трудности оформления права принадлежности на земельные участки, только больше детально регламентируя порядок работы всевозможных органов гос. власти. Для простого около оформления права принадлежности на земельный участок из садоводческого, огороднического или же загородного приятельства нужно предположить копию плана организации и застройки земли приятельства или же иного документа, в котором обозначено рассредотачивание участков. На основании плана застройки собственник автономно делает (рисует) описание расположения земляного участка, по способности детально указывая месторасположение участка сравнительно серьезных строений, дорог, леса, рядов электропередачи, водоемов. Вслед за тем в правлении приятельства получает заточение, в котором указывается, за кем закреплен земляной участок, и подтверждается соотношение приготовленного уроженцем описания расположения земляного участка его фактическому применению. Впоследствии сего идет по стопам воззвание в Комитет по управлению имуществом Саратовской области с заявлением и собранными документами о приобретении земляного участка в имущество даром. В случае если в согласовании с федеральным законодательством земляной участок имеет возможность быть предоставлен в приватную имущество, Комитет по управлению имуществом Саратовской области издает это постановление. Дальше идет по стопам воззвание в всякую специализированную компанию для проведения кадастровых дел и приготовления межевого намерения земляного участка. Сделанный межевой проект с заявлением посылается уроженцем в ФГУ «Земельная кадастровая палата» для проведения кадастрового учета и получения кадастрового паспорта. Кадастровый личный паспорт земляного участка и заключение о предоставлении земляного участка сервируются в управление Федеральной регистрационной службы для регистрации права принадлежности.

Долгая, запутанная и, как правило, дурно слаженная процедура дизайна права принадлежности на землю порождает большое количество споров, в частности сравнительно пределов земляных участков. В данной связи принцип «одного окна», декларированный в Концепции административной реформы в РФ, не лишь только дозволит уменьшить срок получения гос предложения, но и обязан перевести на нет вероятные дискуссии о нарушенных правах владельцев соседних земляных участков.

**2.3 Проблемы законодательства и судебной практики о праве собственности на земельные доли**

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.

Как известно, граждане — бывшие члены колхозов, работники совхозов, пенсионеры этих хозяйств, некоторые работники социальной сферы на селе получили в ходе реорганизации колхозов и совхозов право общей собственности на земельные участки, ранее принадлежавшие колхозам и совхозам. Это право было предоставлено гражданам целым рядом нормативных актов: Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», Постановлением Правительства РФ от

сентября 1992 г. №708 «О порядке приватизации и реорганизации агропромышленного комплекса», Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», Рекомендациями о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями, одобренными Постановлением Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. №96, Указом Президента РФ от 7 марта 1996 г. №337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» и др.

Сначала Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» предусматривало надлежащие способности по постановлению земельной долей: отметить в счет доли земельной участок в натуре для ведения деревенского (фермерского) хозяйства, личного фирмы по починке, строительству, обслуживанию, торговле и иных предприятий; привнести в качестве учредительного (вступительного) взноса в формируемое приятельство, акционерное разговор или же кооператив; реализовать или же отдать в аренду иным обладателям долей (паев). При этом подчеркивалось, собственно, что выбор одной из данных форм постановления земельной доли (паем) — долг гражданина.

В юридической литературе верно отмечается, собственно, что обозначенный нормативный правовой действие не содержал правовой общепризнанных мерок о прекращении права принадлежности на землю в случае нераспоряжения собственника земельной долей в поставленный срок32. Этим образом, в случае если собственник земляной толики не распорядился ею в поставленный срок, дела совместной принадлежности на землю обязаны сберегаться.

В последующем п. 16 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации муниципальных сельскохозяйственных компаний, одобренного Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708, принял, собственно, что жители имеют право, но не должны воспользоваться земельной долей одним из перечисленных способов.

За годы реформ список прав людей по постановлению земельными долями каждый день уточнялся и расширялся. Так, в Указе Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» предусматривалось, собственно что владельцы земельных долей (паев) имеют право без согласия иных сособственников на выдел земляного участка в натуре для ведения деревенского (фермерского) хозяйства, сдачи в задаток и в аренду, расширения до поставленной общепризнанных мерок участка, применяемого под собственное подсобное хозяйство и личное жилищное строительство, а еще обменивать земляную долю (пай) на материальный пай, передать ее по наследию, получить цена земельной доли в случае выкупа являющегося собственностью коллективу на праве совместной общей или же совместной долевой принадлежности земляного участка и на возмещение убытков, охватывая упущенную выгоду.

Не считая такого, Указ утвердил форму свидетельства о праве принадлежности на земляную долю — документа, удостоверяющего право принадлежности на земляную долю. В Указе устанавливалось, собственно что сельскохозяйственные фирмы, членам обществ коих территория принадлежит на праве совместной общей или же совместной долевой принадлежности, в двухнедельный срок с этапа подачи членом коллектива заявления о выдаче свидетельства предполагают в органы районного самоуправления перечни владельцев с указанием объемов являющихся собственностью им земляных толикой. Но эти свидетельства возымели вдали не все жители.

Дальше Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. №337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» одобрил все права, предоставленные господам раньше по постановлению земельными долями, в что количестве право привнести земельную долю или же право использования ею в уставный капитал или же паевой фонд сельскохозяйственной организации. Указ дополнительно дал господам право передать земляную долю по соглашению ренты и бессрочного содержания, а еще обязал Правительство РФ и органы исполнительной власти субъектов РФ принять меры к окончанию в 1996 г. выдачи собственникам земляных толикой свидетельств о праве принадлежности на земельные доли, так как

эти свидетельства почти всем не были выданы. Так, С.А. Чаркин в итоге проделанного изучения пришел к этому выводу: «…на практике нередко выходит, собственно, что сельскохозяйственные фирмы (бывшие колхозы и совхозы) по прецеденту пользуют земельные участки, уже оказавшиеся в личной принадлежности людей, зарегистрированной в установленном законодательством порядке. Нередко организации не имеют причины для применения земельных участков» 33.

Обозначенные дефекты в законодательном регулировке права принадлежности на земельную долю и правоприменительной практике привели к огромному количеству споров, образующихся в реальное время, по предлогу внесения (невнесения) гражданам земельной доли в уставный капитал сельскохозяйственных организаций. Знатоки на страничках печати оговаривают: как обосновать свое право принадлежности на земельную долю юридическим лицам, образовавшимся в ходе реорганизации колхозов и совхозов, или же господам — собственникам земельных долей, в случае если сделки по внесению земельных долей в уставный капитал юридических лиц подобающим образом не оформлялись?

Заключения судов по данным задачам противоречивы. Временами заключения принимаются в пользу людей, но почаще — в пользу сельскохозяйственных организаций. Различные суды используется всевозможные расклады к обсуждению обозначенных споров. Так, ведущими и необходимыми подтверждениями для признания права принадлежности на земляную долю за сельскохозяйственными организациями считаются, по воззрению ФАС Столичного окрестность, учредительные бумаги о разработке методом реорганизации свежих юридических лиц, удостоверяющие на внесение земляных толикой гражданами-учредителями в уставный (паевой) капитал возобновил сделанных организаций. В случае если истцы, реализуя свое право выбора, подписывали коллективное утверждение о принятии их в члены акционерного общества, ФАС Столичного окрестность проделывал вывод, собственно что они по собственной воле распорядились земляной толикой, внеся ее в качестве взноса в уставный капитал. Подобная желание просматривается и в практике Арбитражного суда Краснодарского края34. Этим образом, при рассмотрении аналогичных споров обозначенные суды в качестве доказательств отдают ценность не показаниям о праве принадлежности на земляные толики, а учредительным документам юридических лиц, сделанных при реорганизации колхозов и совхозов.

В юридической науке похожую точку зрения на дилемму внесения земляных толикой в уставный капитал сельскохозяйственных организаций разграничивает Г.А. Волков. Он считает, собственно, что при учреждении домашнего общества или же сельскохозяйственного кооператива на основе определенного колхоза или же совхоза его члены или же сотрудники, став учредителями свежего юридического лица, оплачивали уставный капитал земляными толиками и имущественными паями. В неприятном случае не произошло бы учреждение сельскохозяйственного фирмы. Этим образом, в усмиряющем большинстве случаев лица, возымевшие право на земляную долю, по собственной воле занесли ее в уставный капитал домашних обществ и приятельств, сельскохозяйственных производственных кооперативов, интеллектуальных при реорганизации прежних колхозов, совхозов и иных сельскохозяйственных компаний. Как раз эти возобновил разработанные сельскохозяйственные организации стали собственниками имущества, переданного им учредителями (участниками, членами) . Больше правомерной считается позиция ФАС Северо-Западного окрестность, который для заключения вопроса об установлении права принадлежности людей на земельные доли настоятельно просит дать подтверждения дизайна внесения земельной доли в уставный капитал. В частности, важны: присутствие заявления о внесении земляной толики в уставный капитал, контракта о передаче земляной толики, акта приема-передачи земляной толики меж юридическим лицом и любым учредителем; присутствие оценки внесенных в земляной капитал земляных долей; присутствие регистрации эмиссии акций; прецедент регистрации перехода права принадлежности на земляную долю; бухгалтерские бумаги, подтверждающие постановку внесенных толикой на баланс организации; недоступность положений о способности выдела земляной толики в учредительных документах. Лишь только аналогичная совокупность доказательств выделяет суду причины для вынесения легитимного и обоснованного заключения о признании права принадлежности на земляную долю за уроженцем или же юридическим лицом. Но надобно принимать во внимание, собственно что Федеральным законодательством от 29 декабря 2010 г. №435-ФЗ внесены конфигурации в ст. 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте территорий сельскохозяйственного назначения», сообразно коим предоставление земляной толики в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земляной участок, оказавшийся в долевой принадлежности, в доверительное управление, духовная, отказ от права принадлежности на земляную долю или же выделение земляного участка в счет земляной толики исполняются на основании документов, удостоверяющих право на земляную долю в согласовании со ст. 18 упомянутого Федерального закона, без госрегистрации появившегося в итоге приватизации сельскохозяйственных угодий права на земляную долю.

Больше правомерной считается позиция ФАС Северо-Западного окрестность, который для заключения вопроса об установлении права принадлежности людей на земельные доли настоятельно просит дать подтверждения оформления внесения земельной доли в уставный капитал. В частности, важны: присутствие заявления о внесении земляной толики в уставный капитал, контракта о передаче земляной толики, акта приема — передачи земляной толики меж юридическим лицом и любым учредителем; присутствие оценки внесенных в земляной капитал земляных долей; присутствие регистрации эмиссии акций; прецедент регистрации перехода права принадлежности на земляную долю; бухгалтерские бумаги, подтверждающие постановку внесенных толикой на баланс организации; недоступность положений о способности выдела земляной толики в учредительных документах. Лишь только аналогичная совокупа доказательств выделяет суду причины для вынесения легитимного и обоснованного заключения о признании права принадлежности на земляную долю за уроженцем или же юридическим лицом. Но надо учитывать, что Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. №435-ФЗ внесены изменения в ст. 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», сообразно коим предоставление земляной толики в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земляной участок, оказавшийся в долевой принадлежности, в доверительное управление, духовная, отказ от права принадлежности на земляную долю или же выделение земляного участка в счет земляной толики исполняются на основании документов, удостоверяющих право на земляную долю в согласовании со ст. 18 упомянутого Федерального закона, без гос регистрации появившегося в итоге приватизации сельскохозяйственных угодий права на земляную долю.

В юридической науке изложенную точку зрения по вопросу внесения земляной толики в уставный капитал сельскохозяйственной платной организации делят, в частности, З.С. Беляева, В.В. Устюкова и Н.Н. Мельников. Так, Н.Н. Мельников, изучая особенности внесения земляных толикой в уставный капитал, направляет забота на то, собственно что это сговор. Значит, ее надобно расценивать с позиции соотношения деятельному законодательству. В случае если при решении учредительного контракта и внесении толики в уставный капитал жители исходили из такого, собственно что толики остаются в их принадлежности и сообразная запись наличествует в договоре и (или) учредительных документах, эти свойства считаются немаловажными критериями сделки. В случае если обстоятельства заключенного учредительного контракта предугадывали состояние, сообразно которому земляные толики оставались в принадлежности людей и не переходили к сельскохозяйственной организации, то всевозможные воздействия юридического лица, нацеленные на лишение господина права принадлежности на толики, считается не чем другим, как нарушением прав владельцев земляных толикой. Значит, имеет возможность быть заявлен иск об устранении образовавшихся нарушений.

В завершение заметим, что в целях устранения существующих коллизий в судебной практике по спорам о признании права собственности на земельную долю и обеспечения эффективной защиты прав и законных интересов граждан и организаций необходимо внести изменения в действующее законодательство. Представляется, что там должна найти воплощение поддерживаемая позиция.

Выводы по 2 главе. Возникновение права собственности на земельные участки регламентировано Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации, а также другими нормативно-правовыми актами, но для того чтобы стать собственником и иметь возможность пользоваться, владеть и распоряжаться имуществом, лицо должно обладать правоустанавливающим документом. Даже в современных условиях возникают на пустом месте сложности в оформлении и регистрации права.

Длительная, запутанная и, как правило, плохо согласованная процедура оформления права собственности на землю порождает множество споров, в частности относительно границ земельных участков.

Чтобы исключить эту практику, вызванную пробелами в российском законодательстве, полагаю необходимым:

-разработать перечень актов Правительства РФ на земельные участки, собственность на которые до настоящего времени не разграничена, чтобы у регистрирующего органа были законные основания для регистрации земельного участка за тем или иным субъектом;

-законодательно закрепить приоритет права собственности государства — Российской Федерации на спорный земельный участок при отсутствии разграничения ведений полномочий.

Реализация этих предложений будет способствовать более эффективному правовому регулированию регистрации прав на земельные участки.

Таким образом, достаточное количество вопросов, возникающих в процессе реализации прав на приобретение в собственность земельных участков, требует теоретического осмысления и практической реализации.

**Заключение**

Проведенный анализ права собственности на землю в РФ позволил сделать следующие выводы, рекомендации и предложения.

Право собственности является наиболее полным но содержанию правом на имущество. По своей правовой природе это одно из основных вещных прав.

На основании ГК РФ владельцу принадлежит право владения, пользования и распоряжения собственным имуществом. Отношения владения, пользования и распоряжения земельным участком, составляющие содержание права собственности на землю, урегулированы и земельным, и гражданским законодательством. Также понятие права собственности, которое дано ГК РФ, составляет основу всех отношений собственности в РФ. Земельное законодательство, воспринимая институт права собственности, не может исключить какое-то из положений, составляющих права собственника, поскольку изменять содержание общеправового института отдельная отрасль

земельное право — не должна.

Также можно сказать, из понимания того, что земля — необычный объект права, следуют положения гражданского права о том, что есть возможность и критерии которые регулируют отношения, связанные с правом собственности и его реализацией. Так, на основании с п. 3 ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей должно осуществляться свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Существуют 3 формы собственности: частная, государственная, муниципальная.

Земельные участки из земель, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, платно и бесплатно передаются в частную собственность граждан.

Муниципальные земли принадлежат органам местного самоуправления. В муниципальную собственность городов, районов (кроме районов в городах), сельских поселений, а также других муниципальных образований для обеспечения их развития передаются земли, находящиеся в государственной собственности.

Государственная собственность на землю по своей принадлежности имеет несколько уровней: федеральная, собственность республик в составе РФ, собственность краев, областей, автономной области, автономных округов, Москвы, Санкт-Петербурга. На одни и те же земли не может быть двух или несколько собственников, так как общая совместная государственная собственность не предусмотрена законодательством.

Возникновение права собственности на земельные участки регламентировано Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации, а также другими нормативно-правовыми актами, но для того чтобы стать собственником и иметь возможность пользоваться, владеть и распоряжаться имуществом, лицо должно обладать правоустанавливающим документом. Даже в современных условиях возникают на пустом месте сложности в оформлении и регистрации права.

Длительная, запутанная и, как правило, плохо согласованная процедура оформления права собственности на землю порождает множество споров, в частности относительно границ земельных участков. В этой связи принцип «одного окна», декларированный в Концепции административной реформы в Российской Федерации, не только позволит сократить срок получения государственной услуги, но и должен свести на нет потенциальные споры о нарушенных правах собственников смежных земельных участков.

На практике большинство проблем связано с установлением права собственности на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости. Так, при определении принадлежности зданий и сооружений определенному собственнику нельзя обходить стороной вопрос о «единстве судьбы» земельного участка с таким имуществом. Фактически при определении принадлежности здания, сооружения либо иного недвижимого имущества собственнику происходит борьба за право распоряжаться земельным участком, необходимым для использования такого имущества.

Чтобы устранить существующие недостатки в земельном законодательстве, можно пойти двумя путями. С одной стороны, можно технически внести изменения в ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», заменив слово «обязаны» переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на слово «вправе», что повлечет отмену штрафных санкций и приравняет в правах физических и юридических лиц.

С другой стороны, вводимую с 2011 г. статью 7.34 КоАП РФ можно дополнить абзацем: «Неоднократное нарушение установленных земельным законодательством сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность влечет прекращение установленного права».

Также, к ряду неприятных юридических препятствий приводит ситуация с проведением межевания без осуществления согласования границ со смежными земельными участками.

И неоднозначной представляется ситуация, когда сведения, содержащиеся в кадастровом плане и правоустанавливающем документе о площади земельного участка, не совпадают. С одной стороны, нормативно закреплено, что это не должно являться препятствием для государственной регистрации права, с другой стороны, не указано, какой размер (видимо, кадастрового плана) должен вноситься в государственный кадастр недвижимости.

В этой связи целесообразно статью 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дополнить пунктом об обязательности проведения согласования границ земельного участка. А также обязать органы и организации, проводящие технический учет и (или) техническую инвентаризацию, допустившие техническую ошибку, повлекшую внесение недостоверных сведений в государственный кадастр недвижимости, за свой счет проводить работы по их устранению.

Чтобы исключить эту практику, вызванную пробелами в российском законодательстве, полагаю необходимым:

-разработать перечень актов Правительства РФ на земельные участки, собственность на которые до настоящего времени не разграничена, чтобы у регистрирующего органа были законные основания для регистрации земельного участка за тем или иным субъектом;

Реализация этих предложений будет способствовать более эффективному правовому регулированию регистрации прав на земельные участки.

Таким образом, достаточное количество вопросов, возникающих в процессе реализации прав на приобретение в собственность земельных участков, требует теоретического осмысления и практической реализации.

**Список использованных источников**

1.Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, №31, ст. 4398.

2.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, №44, ст. 4147.

3.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301.

4.Федеральный закон РФ от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, №30, ст. 3594.

5.Федеральный закон РФ от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 08.06.2015) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, №44, ст. 4148.

6.Федеральный закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ, 06.10.2003, №40, ст. 3822.

7.Федеральный закон РФ от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (принят ГД ФС РФ 21.06.2003) // Собрание законодательства РФ, 14.07.2003, №28, ст. 2881.

8.Федеральный закон РФ от 30.06.2006 №93-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Российская газета, №146, 07.07.2006.

9.Федеральный закон РФ от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, №31, ст. 4017.

10.Закон Ленинградской области от 14.10.2008 №105-оз (ред. от 27.07.2015) «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» (принят ЗС ЛО 24.09.2008) // Вестник Правительства Ленинградской области, №63, 14.11.2008.

11.Закон Саратовской области от 21 мая 2004 г. №23-ЗСО «О земле» // Саратов — столица Поволжья. 2004. №99 (1050).

12.Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 №765 (ред. от 26.03.2015) «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» (Зарегистрировано в Минюсте России 10.07.2014 №33054) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, №46, 17.11.2014.

13.Приказ Минэкономразвития России от 25.08.2014 №504 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 12.11.2014 №34670) // Российская газета, №290, 19.12.2014.

14.Постановление Мэра города Саратова от 14 марта 2002 г. №232 «О реорганизации Управления землепользования администрации города при Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города» // Документ опубликован не был.

15.Письмо Минэкономразвития РФ от 27.03.2009 №4448-ИМ/Д23 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков» // Кадастровый вестник, №2, 2009.

16.Постановление главы администрации г. Саратова от 30 октября 2008 г. №1340 «О Временном порядке изготовления, согласования и утверждения схем расположения земельных участков на территории города Саратова» // Саратовская панорама. Спецвыпуск. 11.11.2008. №123 (372).

17.Распоряжение Правительства РФ от 25.10.2005 №1789-р (ред. от 10.03.2009) «О Концепции административной реформы в Российской Федерации в 2006-2010 годах» // Собрание законодательства РФ, 14.11.2005, №46, ст. 4720.

18.Постановление Конституционного Суда РФ от 24.10.1996 №17-П «По делу о проверке конституционности части первой статьи 2 Федерального закона от 7 марта 1996 года «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «Об акцизах» // Собрание законодательства РФ, 04.11.1996, №45, ст. 5202.

19. Определение ВАС РФ от 31.03.2008 №1857/08 по делу N А60-5157/2007 «В передаче дела по иску о признании незаконным отказа в государственной регистрации права для пересмотра в порядке надзора отказано, так как заявителем представлен на регистрацию прав на земельный участок кадастровый план, составленный не на основании материалов межевания, и, следовательно, не содержащий необходимые сведения, позволяющие индивидуализировать земельный участок и точно определить его как объект права» // СПС Консультант Плюс.

20.Дело №2-64/07 // Архив Ломоносовского районного суда г. Архангельска за 2007 г.

21.Дело №2-313/08 // Архив Волжского районного суда г. Саратова за 2008 г.; дело №2-854/08 // Архив Волжского районного суда г. Саратова за 2008 г.

22.Дело N А32-12463/2011 // Архив Арбитражного суда Краснодарского края за 2011 г.

23.Беляева З.С., Землякова Г.Л., Устюкова В.В. и др. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: Сб. статей / Отв. ред. И.А. Иконицкая. М.: Wolters Kluwer, 2009.

24.Веденин Н.Н. Аграрное право: Учебник. М., 2000. С. 124; Ведышева Н.О. Право граждан на земельную долю: Дис…. канд. юрид. наук. С. 94, 118.

25.Волков Г.А. О проекте Федерального закона «Об упорядочении отношений собственности, возникших при приватизации земель сельскохозяйственного назначения» // Экологическое право. 2007. №1. С. 12 — 18.

26.Грачкова Ю.Л. Судебные споры о праве собственности на доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения // Актуальные проблемы права. 2012. №2. С. 174.

27.Духно Н.А., Чубуков Г.В. Земельный правопорядок и ответственность / Н.А. Духно, Г.В. Чубукоы. — М., 2016. С. 51.

28.Казанцев В. Виды прав граждан на землю по российскому законодательству / В. Казанцев // Гражданин и право. 2012. №8. С. 11.

29.Решетников В.И. Земельное право России: курс лекций / В.И. Решетников. — М.: Издательство «Щит-М», 2012. С. 29.

30.Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для высших юридических заведений / Б.В. Ерофеев. — М.: ООО «Профобразование», 2015. С. 196.

31.Краснова И.О. Земельное право. Элементарный курс. 2-е изд., перераб. и доп. / И.О. Краснова. — М.: Юристъ, 2013. С. 78.

32.Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» // СПС «КонсультантПлюс».

33.Мельников Н.Н. Внесение земельных долей в уставный капитал. Проблемы теории и практики // Хозяйство и право. 2005. №4. С. 82 — 88.

34.Мельников Н.Н. Оборот земель сельскохозяйственного назначения. Комментарий судебной практики. Орел: Издательский дом «Орлик», 2005. С. 132

35.Нарышева Н.Г. Проблемы защиты права общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2007. №1. С. 23.

36.Садиков О.Н. Гражданское право: учебник. Т. I. / Под ред. О.Н. Садикова. Юридическая фирма «КОНТРАКТ», «ИНФРА-М», 2014. С. 214.

37.Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право: Том 1., Учебник. Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. — М.: «ПРОСПЕКТ», 2013. С. 296.

38.Сухова Е.А. Упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков, садовых домов, гаражей и других бытовых построек. Комментарий к Федеральному закону от 30 июня 2006 г. №93-ФЗ. ГроссМедиа, 2007.

39.Чаркин С.А. О неосновательном обогащении при землепользовании // Российская юстиция. 2006. №12. С. 19.

40.Чубаров В.А. Проблемы правового регулирования недвижимости: Дис. … д-ра юрид. наук. С. 170.

41.Устюкова В.В. Общая собственность граждан на земельные участки сельскохозяйственного назначения: миф и

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

ли реальность? // Экологическое право. 2007. №2. С. 19 — 24.