**Тема 1: Предмет и система земельного права. История развития земельного права в России (лекция -2 часа)**

1. Предмет и система земельного права
2. Понятие земельного права.
3. Метод правового регулирования земельных отношений
4. Понятие и система принципов земельного права
5. Роль земельного права в проведении земельной реформы и развитии рыночных отношений.
6. Основные этапы истории земельного права России

**1. Предмет и система земельного права**

Земля как объект общественных земельных отношений. Многоаспектность функции земли. Земля как географическая категория является основой окружающей среды. Кроме природных свойств земля обладает социальными, экономическими, производственными и экологическими свойствами. Она в качестве природного объекта существует в объективной закономерности и лишь взаимодействует с обществом в сфере этих свойств.

Особую роль играет земля как средство производства в сельскохозяйственном и лесном хозяйстве. Здесь она выступает в качестве объекта приложения труда и производства товарной продукции. Но еще следует учесть, что земля является не только условием производства, но и жизни людей.

Земля имеет свою особенность и как объект правового регулирования. Ерофеев Т.В. приходит к выводу, что «адекватным ценности земли как объекту правовых отношений должно быть и регулирование земельных отношений, поскольку землю нельзя приравнять ни к одному имущественному объекту. Бесценность биопотенциала земли не может быть выражена никакой денежной основой. Поэтому земельный учет осуществляется особыми методами земельного кадастра, учитывающего как специфику земли, так и их ценность. Кадастровый учет особо необходим в связи с устойчивой неоднородностью земли, которая бесконечно многообразна в своих различных проявлениях. Такое построение земельно-правового регулирования осуществляется с учетом объективно существующих свойств и особенностей земли».

Земля является экономическим ресурсом, в связи с этим В.В. Печенкина определяет способ её воспроизводства. Она отмечает, что «воспроизводство земли как экономического ресурса сводится к воспроизводству её плодородия. Воспроизводство же плодородия почвы связано с кругооборотом питательных веществ. Повышение урожайности большинства сельскохозяйственных культур отрицательно влияет на баланс гумуса, поскольку сокращается приходная часть, а расходная увеличивается. Таким образом, требования в отношении рационального использования земли определяются не только необходимостью обеспечения воспроизводства плодородия почв и восстановления первоначальных свойств и качеств, но и повышением эффективности её использования».

Далее В.В. Печенкина пишет: «В зависимости от цели и выполняемых функций в процессе предпринимательской или иной деятельности земля выступает на рынке совокупностью своих потребительских свойств: в качестве всеобщего условия и средства производства, пространственного базиса, рекреационного или оздоровительного средства. Земля удовлетворяет различные реальные или потенциальные потребности пользователя и имеет определенные качественные и количественные характеристики».

Эти характеристики автор представил в следующей схеме. Характеристики земельных ресурсов Земельные ресурсы Российской Федерации Характеристики Количественные Качественные Видовые Стоимостные Физические Потребительские свойства Состав земельного фонда

**2. Понятие земельного права**

Предмет и метод земельного права, соотношение публичного и частного в регулировании земельных отношений. В юридической литературе вопрос о месте Земельного права в системе Российского права является дискуссионным. Нецелесообразно, как нам кажется, подробно анализировать все позиции по данному вопросу, так как деление права на отрасли является научной абстракцией и не представляет большого практического интереса.

Следовательно, достаточно проанализировать несколько подходов. Например, Боголюбов С.А., Никишин В.В., Усюкова В.В. считают, что «земельные и иные отрасли природоресурсного права стали подотраслями экологического права, его составной частью». По мнению Петрова В.В., Пиголкина А.С., «природоресурсное право подразделяется на отдельные самостоятельные подотрасли: В.В. Печёнкина Организация и эффективное использование земли.

Грось Л.А., Дозорцев В.А. считают, что земельные отношения распались на регулируемые гражданским и административным правом и нет оснований для признания земельного права самостоятельной отраслью права6 . Целесообразно рассмотреть этот вопрос с позиции теории права и отношения к нему законодателя. В науке «Теория государства и права» принято считать, что все российское законодательство составляет единую систему как форму правовой надстройки.

Правовая система является целостной категорией, представляющей собой единство закономерно расположенных и находящихся во взаимосвязи отраслей права. В этой системе находится земельное право, так как оно имеет особый предмет правового регулирования.

Таким предметом являются земельные отношения, которые определил законодатель в статье 3 ЗК РФ. В частности, «Земельное законодательство регулирует земельные отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения)». Если так можно выразиться здесь речь идет о «чисто» земельных отношениях. Это довольно ёмкое определение земельных отношений.

В нём законодатель определил социально-экономическую природу земельных отношений. Здесь следует иметь в виду, что п. 1 статьи 3 ЗК РФ необходимо толковать расширенною. Ведь отношения по использованию и охране земель не охватывают все земельные отношения. Например, такие как отношения земельной собственности и другие вещные права на землю, отношения, определяющие режим земель запас и др. В такой ситуации необходимо дать толкование статьи 6 ЗК РФ. И прежде всего целесообразно обратиться к семантике, то есть к смыслу словосочетаний, определяющих объекты земельных отношений. «Объектами земельных отношений являются: 1) земля как природный объект и как природный ресурс; 2) земельные участки; 3) части земельных участков (п. 1 ст. 6 ЗК РФ).

Используя научное понятие, выражающее наиболее общие свойства указанных объектов, надо определить принадлежность названных объектов к соответствующим категориям.

Используя такой метод семантического (грамматического) толкования и общность признаков земли как объекта природы, можно утверждать, что «земля как природный объект» является географической категорией. И она названа в ст. 6 ЗК РФ в связи с тем, что земельные отношения в данном случае надо рассматривать как отношения по использованию и охране земель как основы жизни народов, проживающих на соответствующей территории. Последнее словосочетание в отношении «территории проживающих народов» с понятием объекта правового регулирования придаёт этим отношениям характер общественных отношений, подпадающих под правовое регулирование.

Таким образом, географическая категория приобретает юридическую значимость, которую следует учитывать и при системном толковании ст. 3 ЗК РФ. «Отношения по использованию и охране земли… как основы деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» необходимо отнести к экономической категории. Это будет целям экономической и земельной реформы. Ведь использоваться и охраняться земля в Российской Федерации должна с тем, чтобы каждый индивид мог использовать землю для создания многоукладной (мелкий, средний, крупный бизнес) рыночной экономики при многообразии типов и форм земельной собственности.

Являясь объектом экономического ресурса, земля в производственных отношениях подпадает под правовое регулирование, то есть приобретает, наряду с базисными признаками, ещё надстроечные правовые элементы. «Земельные участки» и части земельных участков по своей природе носят юридический характер. Ведь право регулирует отношения по использованию и охране земельных участков в сфере их оборота (собственности, вещных прав, правового режима и т.п.). В данной ситуации следует учесть, что статья 6 ЗК РФ должна толковаться расширенно, так как под категории «земельный участок», «части земельного участка» подпадают не только, «земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке» (см. п. 2 ст. 6 ЗК РФ), а и какая-либо часть территории земли.

Иной подход затруднил бы правильное толкование ст. 16 ЗК РФ, в которой закреплена государственная земельная собственность без использования термина «земельный участок». «Государственной собственностью, - утверждается в ней, - являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований» (с. 16 ЗК РФ). А так как земельная собственность является категорией юридической, то в этом словосочетании мы должны под земельными участками понимать ту часть земельной территории, которая не является собственностью перечисленных субъектов. Можно применить логическое толкование через непосредственное умозаключение, которое выводится из одной посылки.

1. Все земли в Российской Федерации могут находиться в государственной собственности.

2. Все земли в российской Федерации, находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, не являются государственной собственностью.

Вывод: Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Вывод сделан в явно логической форме, и он должен учитываться при применении ст. 234 ГК РФ (приобретательная давность). Она не должна применяться к земельному участку (недвижимому имуществу), так как, если он не является собственностью гражданина или юридического лица, то он является государственной собственностью. И в течение любого периода гражданин или юридическое лицо, которое добросовестно, открыто и непрерывно владело земельным участком, не может быть его собственником, так как собственник известен. Правильность такого вывода подтверждается и тем, что до проведения земельной реформы все земли Российской Федерации являлись исключительной собственностью государства. Частная и муниципальная собственность возникла в процессе перераспределения этой собственности и с вовлечением земли в товарооборот. Подтверждением тому, что законодатель рассматривает земельные участки и части земельных участков как категорию юридическую, служит и содержание пункта 2 статьи 6 ЗК РФ и главы 17 ГК РФ.

Природа и значение категорий земельных отношений определяет особенности предмета земельного права. Однако это простая и очевидная специфика земельных отношений.

Сложность и многообразие специфики земельных отношений обусловлено объективной связью таких категорий, как экологическая и природоресурсовая составляющие земельных отношений. При этом часто используются выводы из различных областей знаний (от географии до социальной экологии). Это приводит к пустому и бесплодному эклектическому толкованию. Для юристов в этих целях достаточно применить системное толкование, которое необходимо для правильного применения законодательства и, прежде всего, толкования ст. 3 и ст. 6 ЗК РФ.

Системное толкование п. 2 ст.3 ЗК РФ даётся, в определенноё мере, законодателем. В частности, в нём закреплено то, что «к отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мир и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственного законодательство о недрах, лесное, водное законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы».

Исходя из того, что объектом земельных отношений является земля как природный объект и как природный ресурс, очевидно, что данные географические и экономические категории не могут рассматриваться в юридической науке в плане естественных наук и экономической теории. Они отражают неразрывное объективное всеединство природы и производственных отношений. А для юридической деятельности эти связи выполняют лишь межотраслевое соотношение земельных, природоресурстных и экологических отношений. Иначе говоря, к отношениям природопользования и экологическим применяется соответствующее законодательство, а «к земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством» (п. 2 ст.3 ЗК РФ). Следовательно, можно утверждать, что нормы экологического, хозяйственного, природоресурсного права взаимно дополняются (пересекаются) с нормами земельного права, а отношения, регулируемые этими отраслями характеризуются особыми связями.

Тем самым подчеркивается и относительная структурная самостоятельность, если так можно выразиться, блока этих отраслей во всей системе российского права. Следует согласиться с тем, что деление последнего на отрасли права имеет и элементы научной абстракции. Для продолжения системного толкования обратимся к содержанию п.3 ст. 3 ЗК РФ, согласно которому «имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами».

Для правильного применения этого пункта необходимо обратиться к его грамматическому толкованию и к ст. 6 ЗК РФ, ст. 130 ГК РФ. Такие объекты, как «земельные участки» и «части земельных участков» являются юридическими категориями. Согласно ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения».

Следовательно, все это дает основание считать, что речь идет о имущественных отношениях. Системное же толкование необходимо для того, чтобы при регулировании этих отношений и, особенно, в правоприменительной деятельности руководствоваться соответствующими положениями земельного, гражданского, природоресурсного, хозяйственного и экологического законодательства. Однако иногда при системном толковании необходимо учитывать не только отраслевое соотношение законодательства, но и отдельные нормативные акты, формально не причисленные к какой-либо отрасли права. Например, Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ведь нет оснований относить этот закон к указанным выше отраслям права, но он необходим для регистрации прав на недвижимость и сделок с ней в отношении объектов ряда отраслей права. Безусловно данный закон в большей мере рассчитан на связь с гражданским законодательством, так как он применяется в гражданском обороте недвижимого имущества. Но так как ряд объектов природы имеет признаки недвижимости, то действия этого закона распространяются и на отношения, связанные с этими объектами.

**3.Метод правового регулирования земельных отношений**

Изучение этого вопроса необходимо начать с исследования темы предмета и метода правового регулирования в науке «теория права» по следующей методике.

1. Проанализировать инвариантный подход при выделении отношений, определяющих элементы структуры метода правового регулирования.

2. Выявить наличие упорядоченных отношений между индивидами в отдельных отраслях права, то есть проследить интегрированность функционирования метода правового регулирования.

3. Определить метод типологии как средства научного анализа общественных отношений с целью выявления процесса правового регулирования.

4. Обобщая отдельные признаки метода правового регулирования надо обосновать наличие специфического регулирования земельных отношений и её проявления в содержании правоотношений. К сказанному выше следует добавить, что специфику земельных отношений (как предмета правового регулирования) надо охарактеризовать еще одной особенностью, на которую, как правило, не обращают внимания, хотя она и является определяющей.

Если законодатель указывает землю в качестве природного объекта (ст. 6 ЗК РФ), то это надо толковать в категории совокупного объекта естествознания (науки о природе). Здесь земля выступает как общее понятие об объекте. Опираясь на одну из философских теорий о всеединстве, землю (как природный объект) надо рассматривать центральной категорией остальных объектов природы. Здесь землю надо учитывать в качестве объективного (природного) единства в связанности с лесами, водами, недрами, животным миром. Все эти объекты не могут существовать вне земли (в широком смысле – планеты).

Сегодня юридическая наука пытается в определенной мере осуществить это, если так можно выразиться, всеединство, предлагая вместе с законодателями формировать и земельное, и природоресурсовое, и экологическое право. В самом деле, целесообразно обсуждать проблему кодификации отношений по использованию и охране всех (в их единстве) природных объектов.

Составными частями этого акта надо признать Закон о земле (как объекте всеединства), Закон о лесах, Закон о водах, Закон о животном мире, Закон о недрах. Экологическая всеобщность при этом должна учитываться и регулироваться в рамках всеединства использования и охраны этих природных объектов. Задача эта может быть решена совокупностью приемов, способов воздействия правовых норм и правил на конкретные общественные отношения. Очевидно, что сегодня назрела необходимость поиска особых (специфических) методов регулирования земельных отношений.

В юридической науке выделяют два основных метода правового регулирования – императивный и диспозитивный, которые коррелируют с двумя блоками правовых норм и правовых отраслей или двумя правовыми режимами - публичным (административное право, процессуальные отрасли и некоторые другие) и частным (гражданское право и некоторые другие).

Императивный метод регулирования земельных отношений применяется к отношениям, которые складываются в сфере государственного управления землей (ведение государственного земельного кадастра, мониторинга, земельного контроля и т. д), при обнаружении земельных правонарушений, при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, при установлении ограничений по использованию земель.

Диспозитивный метод регулирования земельных отношений основан на признании возможности инициативы и самостоятельности в выборе той или иной модели поведения участниками земельных отношений, а также на равноправии сторон. Он применяется, например, при осуществлении сделок с землей, а также при выборе правообладателем земельного участка варианта его разрешенного использования.

**4. Понятие и система принципов земельного права**

Одним из основных критериев формирования отрасли права является его формальная определенность, то есть правовые нормы должны быть выражены в определенной форме. В российской юридической науке раскрывается соотношение формы и источника права, и многие авторы рассматривают эти понятия как тождественные, поскольку применяются для выражения одного и того же явления. Как отмечается в теории права, термин «источник» является более удобным в употреблении и к тому же традиционным в международной практике.

В учебной литературе по аграрному, земельному, экологическому праву применяется единый термин «источники права».

Следует отметить, что в учебной литературе по земельному праву прослеживается единство в понимании источников земельного права. Понимание источников земельного права отождествляется с пониманием нормативно-правового акта. Теперь обратимся к ЗК РФ, в ст. 2 которого названы источники земельного законодательства. Редакция этой статьи начинается с указания на то, что «земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации» (п. 1 ст.2 ЗК РФ).

При толковании той части редакции статьи, где упоминается Конституция Российской Федерации, возникает вопрос: дает ли это упоминание основание считать, что законодатель относит Конституцию РФ к источникам земельного законодательства?

Ответ должен быть отрицательным. Ведь в этом же абзаце п.1 ст.2 ЗК РФ говорится: «Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, Федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации». Здесь названы основные источники земельного права. И по смыслу редакции п.1 ст. 2 ЗК РФ вытекает, что источники земельного права могут приниматься на уровне Федерации и Субъектов Федерации. В соответствии со ст. 2 ЗК РФ: «Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам». Таким образом, подзаконные источники земельного права названы по их юридической силе.

Юридическая сила этих источников зависит от органа, который их принимает. Следовательно, понятие источников земельного права не дается в ЗК РФ, так как этот вопрос теоретический и не связан с регулированием земельных отношений. При сравнительном анализе ст.ст. 2, 3 ЗК РФ можно сделать вывод о соотношении категорий «земельное право» и «земельное законодательство».

Так согласно ст. 2 ЗК РФ «при продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном пунктами 2 и 3 настоящей статьи.

Субъектом Российской Федерации устанавливается цена земли в поселениях с численностью населения: свыше 3 миллионов человек в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка; от 500 тысяч до 3 миллионов человек в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка; до 500 тысяч человек, а также за пределами черты поселений в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года). До установления субъектом Российской Федерации цены земли применяется соответствующая минимальная ставка земельного налога». Это положение соответствует и предмету земельного спора. Названному в п. 1 ст. 3 ЗК РФ: «…отношения по использованию земель».

Данные отношения составляют предмет земельного права как отраслевого права. Согласно же п.п. 2, 3 ст. 3 ЗК РФ « Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2006 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской Федерации. При этом размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в районах Крайнего Севера, не может быть выше размеров ставок земельного налога, установленных, для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков или земельные участки должны быть приобретены в собственность в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается».

Следовательно, к земельным отношениям могут применяться и нормы природоресурсного, экологического законодательства в той части, если эти отношения не урегулированы земельным правом. Поэтому можно утверждать, что здесь применимо понятие «земельное законодательство», а оно шире понятия «Земельное право».

**5. Роль земельного права в проведении земельной реформы и развитии рыночных отношений.**

На данном этапе развития человечества трудно найти какой-либо вид жизнедеятельности, который можно было бы осуществлять без земельного участка. Ведь даже космические объекты отнесены к категории недвижимого имущества. Следовательно, земельные отношения в той или иной мере присутствуют в других отношениях, которые, исходя из отраслевого построения права, влияют на ход исторического развития российского государства. Многогранна связь земельных отношений с производственными социально-экономическими условиями становления и развития многоукладной рыночной экономики в России.

Однако эти условия не являются плодом субъективного желания индивидов, а выступают в качестве объективных критериев исторического развития России. И если учесть, что в последнее десятилетие в ней происходит смена общественноэкономической формации (базиса) и государственности (надстройки), то становится очевидной потребность первоначального анализа прежнего социалистического и советского базиса и надстройки.

Такой анализ позволит правильно определить цели и задачи всех преобразований, осмыслить все критерии их целесообразности. Как показывает исторический опыт России и других стран, преобразование земельного строя является одним из ключевых факторов исторического развития общества. Поэтому будущие социалисты-юристы должны обладать умением оценивать земельные преобразования, начиная от их природы видения, исторических перспектив. И если сегодня студенты при изучении научатся правильно толковать законодательство о земельной реформе, то и в будущей практической деятельности они смогут правильно его применять. Эта способность будущих специалистов станет, образно говоря, хорошим инструментом в правотворческой деятельности.

Качественное правоприменение и нормотворчество во многом зависит и от понимания тех социально-экономических преобразований, которые происходят в России на современном историческом этапе. Следовательно, специалисты должны научиться анализировать социально-экономические основы юридических процессов, происходящих в пореформенной России.

А это умение является непременным условием для нормотворческой и правоприменительной деятельности будущих специалистов. Земельное право как отрасль явилось основой для принятия законодательства о земельной реформе через практическое руководство принципом о том, что земля и другие природные ресурсы должны использоваться и охраняться как условия жизнедеятельности населения, проживающего на соответствующей территории. Проявление этого принципа в реальной жизни происходит через осознание того, что все три уклада рыночной экономики взаимозависимы, объективно должны стимулировать взаимное развитие, а земельная реформа призвана обеспечить нормальные условия для проявления этих зависимостей и связей.

Земельная реформа - один из составляющих факторов экономической реформы, и от его правильного учета зависит эффективность последней. Ведь одним из составляющих факторов рыночной экономики является рынок земельных участков.

На основе статей 7-8 ЗК РФ и соответствующих им разделов ЗК РФ проводится земельная реформа по всем основным категориям земель. В частности, реформирование земель сельскохозяйственного назначения, земель поселений, земель промышленности, транспорта, энергетики и других земель специального назначения, земель лесного фонда, земель водного фонда. На практике под разными предлогами (от страха распродажи иностранцам земель России до пополнения бюджетов) устанавливались 20 преимущества в каких-либо сделках с земельными участками.

Например, в Красноярском крае муниципальные образования приняли решения о преимущественном применении аренды в земельных отношениях, Такие решения противоречат принципам права. Для обоснования этого вывода приведем несколько факторов.

Кроме ограничений развития рынка земельных участков не была доведена до логического завершения реорганизация колхозов и совхозов. Так как не было завершено разграничение земель между теми, кто юридически получил право на земельную долю. Эта проблема сегодня обострилась вопросом проведения межевания, землеустройства земельного кадастра земель сельскохозяйственного назначения. Большое количество сельскохозяйственных угодий выбыли в залежи и не востребованы в гражданском обороте. При анализе законодательства о приватизации и земельной реформы необходимо обратить внимание на то, что практика его применения не могла достичь единства целей реформирования ЕНХК.

То есть, в начале происходила коммерциализация и приватизация производственной и социальной инфраструктур, а потом выкуп (или аренда) земельных участков под этими структурами. При таком положении юридическое оформление итогов коммерциализации происходило, как правило, без существенных нарушений при наличии соответствующих документов. Выкуп же земельных участков не всегда правильно юридически оформлялся, что порождает до сих пор много споров. Эти недостатки следует ликвидировать в процессе дальнейшего продолжения земельной реформы.

**6. Основные этапы истории земельного права России**

Историю земельного права в России нужно изучать с момента возникновения Российской Федерации, так как с этого времени начались преобразования базиса и надстройки России. Как досоветский, так и советский период российского земельного права развивались как в разных общественно-экономических формациях, так и в разных территориальных границах. Кроме этого надо учесть факты незакономерного преобразования общественно-экономической формации: Россию социалистическую пытаются перевести в капиталистическую рыночную формацию. Поэтому предыдущий опыт развития лучше анализировать исходя из истории развития зарубежных стран.

Основные этапы истории земельного права России характеризуются, если так можно выразиться, революционными преобразованиями. В частности, в 90- е годы проводится «реформенное» изменение земельной собственности в Российской Федерации. Были реформированы отношения собственности на землю и природные 21 объекты. Был введен правовой режим равноправного положения всех видов и форм собственности; установлено право передавать земельные участки в собственность граждан, а также правовые гарантии для собственников по владению, пользованию и распоряжению землёй. Проведено радикальное изменение производственных отношений в экономике.

Гражданам России было предоставлено право иметь в индивидуальной или семейной собственности сельскохозяйственные, промышленные и иные предприятия без ограничения форм, размеров, видов их деятельности, за исключением запрещенных законом. Были созданы условия для ломки социалистической собственности в пользу частной, облегчен выход предприимчивым гражданам из государственных сельскохозяйственных предприятий и колхозов для ведения свободного частного хозяйствования на земле.

Земли колхозов, сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ, в том числе созданных на базе государственных сельскохозяйственных предприятий, передались в коллективную собственность - совместную или долевую; была установлена также возможность приобретения земель для целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства, в собственность; предоставлена возможность создания и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства).

Установлена платность землепользования, которая реализуется через налогообложение использования земель и через арендную плату. Вводится новый метод регулирования режима использования земель - экономико-правовой, дифференциацией налога на сельскохозяйственные угодья с учетом их качества, площади и местоположения.

Стимулируется эффективность использования земель любого качества и состояния; введением налоговых льгот на земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения, землепользователи стимулируются к освоению новых земель и вовлечению их в сельскохозяйственный оборот; установлением государственного ограничения арендной платы за землю устраняются возможности извлечения повышенных нетрудовых доходов за сдаваемую в аренду землю, стимулируется использование земли самими собственниками.

Однако оборот земли сельскохозяйственного назначения сокращается 8 (см. об этом Б.В. Ерофеев Реализация земельного Кодекса 19991 года показала, что земельное законодательство не в полной мере обеспечило потребности формирования рынка земли и экономической реформы. Кодекс предусматривал институт права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками для любых физических и юридических лиц. Но землепользователи не обладали правом распоряжения земельным участком. Следовательно, это ограничивало оборот земли.

Закон «О земельной реформе» 1990 г. и Земельный Кодекс 1991 г. обеспечили возникновение разнообразных форм собственности на землю, но ограничивали оборот земельных участков. Тем самым рынок земли не мог функционировать в полной мере.

Следует признать обоснованным вывод о том, что «в период с 1990 по 1993 г. наиболее существенным были преобразования в области закрепления земель в частную собственность. Законодательная деятельность велась в трех основных направлениях: усановление и регулирование приватизации земель сельскохозяйственного назначения; приватизация земель при приватизации государственных предприятий, приватизация земель, находящихся в пользовании граждан.

В последнем случае имелись в виду земельные участки, предоставленные гражданам в личное пользование, т.е. личные подсобные хозяйства, земельные участки для индивидуального жилищного, гаражного и дачного строительства, земельные участки для садоводства и огородничества».

Земельный Кодекс РФ 2001 г. уже в значительно большей степени способствует не только формированию Земельного права, но и развитию земельной реформы и рынка земельных участков.

Он изменил статус права постоянного (бессрочного) землепользования и пожизненного наследуемого землевладения, предусмотрев возможность получения этих земельных участков в собственность бесплатно. В настоящее время применяется упрощенный порядок регистрации последней. В связи с отнесением земельных участков к недвижимому имуществу и вовлечением их в гражданский оборот в ГК РФ была включена гл. XVII «Право собственности и другие вещные права на землю».

Возникли новые межпредметные отраслевые связи земельного права с правом гражданским. Это было закреплено в ст. 3 ЗК РФ: «Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами».

**Вопросы для самопроверки:**

1. 1. Предмет земельного права. Понятие и принципы земельного права. Система земельного права.

2. Методы земельного права. Гражданско-правовой метод. Административно-правовой метод.

3. Место земельного права в правовой системе, его соотношение конституционным, гражданским, административным, экологическим и другими отраслями права.

4. Система земельного права как отрасли права, отрасли науки, учебной дисциплины.

5. Феодальное поземельное право в период IX—XVIII вв.

6. Земельный строй Российской империи

7. Земельное право после революции 1917 г.

**Список используемой литературы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // СЗ РФ. - 2014. - № 4. - Ст. 445.

2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.94 №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»» // СЗ РФ. - 1994. - №32. - Ст. 3302.

3. Гражданский кодекс РФ от 26.01.96 №15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»» // СЗ РФ. - 1996. - №5. - Ст.411.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // СЗ РФ. - 2001. - N 49.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Российская газета. - N 211-212.

6. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 360 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.— ЭБС «IPRbooks», по паролю, Гриф УМО.

**Тема: Право собственности на землю(лекция 2-часа)**

1. Понятие и особенности права собственности на землю
2. Формы земельной собственности
3. Содержание права собственности на землю
4. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

**1.Понятие и особенности права собственности на землю**

Право собственности на землю - это урегулированное нормами земельного и иных отраслей права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками со стороны граждан, организаций, государства.

Отличительной чертой институту права собственности на землю является то, что абсолютной земельной собственности не существует. С одной стороны, государство предоставляет собственникам земли право самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться ею (в пределах предусмотренных законом), а с другой — ограничивает это право в силу специфики земли (природный объект). В теории земельного права ограничения подразделяются на постоянные и временные.

К постоянным ограничениям относятся предусмотренные в законодательстве обязанности:

соблюдать требования рационального использования и охраны земель и сохранения экологической обстановки в процессе ее использования;

не нарушать своими действиями прав и законных интересов других собственников, пользователей, арендаторов земель;

выполнять особые условия использования особо охраняемых территорий, охраняемых зон, мест проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп;

вести строительство в соответствии со строительными нормами и правилами, а на землях населенных пунктов еще и с соблюдением проектов планировки и застройки;

право государства на принудительный выкуп земельного участка у собственника для государственных и муниципальных нужд;

на исключение деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель из хозяйственного оборота (с сохранением их за собственником).

К числу временных ограничений правомочий собственника относят строгое целевое использование земельного участка и возможность совершения сделки купли-продажи участка, занятого в сельскохозяйственном производстве при условии сохранения его целевого назначения.

Ограничение прав на землю (включая право собственности) вызвано спецификой объекта прав, его ограниченностью и незаменимостью. Ограничения права собственности могут возникать из федеральных законов, договоров или судебных решений. По целям можно выделить ограничения в интересах государства, общества и ограничения в интересах частных лиц.

Основания ограничения прав на землю (в том числе права собственности) могут быть предусмотрены исключительно федеральными законами (п. 1 ст. 56 ЗК РФ, п. 2 ст. 1 ГК РФ).

Ограничения права собственности в интересах государства и общества регламентируются ст. 56 ЗК РФ. Согласно данной статье могут быть установлены следующие ограничения:

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

особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

Ограничение прав может быть обжаловано заинтересованным лицом в судебном порядке. Ограничения прав подлежат регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»1. Ограничения прав на землю могут носить бессрочный характер или устанавливаться на определенный срок. Установленные ограничения обременяют непосредственно земельный участок, а поэтому при переходе права на соответствующий участок к другому лицу они сохраняются.

Ограничения права собственности в интересах частных лиц может возникнуть на основании договора. Например, заключая договор аренды, собственник ограничивает собственные правомочия владения и (или) пользования. Гражданским законодательством предусмотрен также договор сервитута, который предоставляет лицу, в пользу которого устанавливается сервитут, право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Договор сервитута может ограничить правомочия собственника по владению и пользованию земельным участком для обеспечения прохода и проезда через его участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника соседнего земельного участка.

Кроме того, в соответствии с современным законодательством можно выделить, в частности, ограничения, связанные с выбором контрагента по сделке (так, не все земельные участки могут приобретаться в собственность иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами); необходимостью сохранять целевое назначение земельного участка при совершении сделки.

Существенным образом ограничивается право собственности на земельный участок, когда на нем располагаются объекты недвижимости. Согласно ст. 35 ЗК РФ отчуждение земельного участка, на котором находятся здания, строения, сооружения, принадлежащие (на праве собственности) собственнику земельного участка, допускается только с одновременным отчуждением этих объектов недвижимости.

**2.Формы земельной собственности**

До начала 1990 г. в Советском Союзе существовала исключительная государственная собственность на землю. В настоящее время Конституция РФ закрепляет многообразие форм собственности, в том числе и на землю.

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований (п. 2 ст. 214 ГК РФ, п. 1 ст. 16 ЗК РФ). Таким образом, установлена своего рода презумпция принадлежности земельных участков государству, если они не закреплены за указанными субъектами.

Государственная собственность на землю делится на два вида: федеральную собственность (Российская Федерация в целом) и собственность субъектов РФ (республик в составе Российской Федерации, краев, областей, городов федерального значения, автономий).

Муниципальная собственность на землю — это собственность муниципальных образований в пределах их черты (административно-территориальных границ), но не исключается и нахождение земельных участков за их чертой. Например, в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности. В состав муниципальных образований могут входить земли жилой, производственной, общественной застройки, земли общего пользования и др. Это новая самостоятельная форма собственности. Она не рассматривается в качестве разновидности государственной, но в то же время согласно закону она не относится к видам частной собственности.

Частная собственность на землю может принадлежать гражданам и юридическим лицам.

Право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю закреплено в ч. 1 ст. 36 Конституции РФ. Таким образом, установлена дополнительная гарантия обеспечения стабильности права частной собственности на землю.

Существует два вида частной собственности на земельные участки:

индивидуальная (собственность граждан и собственность юридических лиц);

общая (общая совместная и общая долевая).

Субъектами права частной собственности на земельные участки являются граждане и юридические лица. Право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю закреплено в ч. 1 ст. 36 Конституции РФ в гл. 2 «Права и свободы человека и гражданина». Как известно, положения этой главы Конституции РФ не могут быть пересмотрены Федеральным собранием; для их пересмотра необходим созыв Конституционного собрания. Таким образом, установлена дополнительная гарантия обеспечения стабильности права частной собственности.

Объектом права частной собственности является индивидуально определенный земельный участок как часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

Путем межевания земель определяются границы земельного участка в натуре (на местности) и составляется кадастровый план (чертеж границ) земельного участка. Если земельный участок не был огорожен либо его собственник ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Объектом частной собственности может быть только оборотоспособный земельный участок. Участки, которые отнесены к землям, изъятым из оборота, вообще не могут предоставляться в частную собственность и быть предметом сделок, а участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, предоставляются в частную собственность только в случаях, установленных федеральными законами.

Перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков содержится в ст. 27 ЗК РФ. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется специальным федеральным законом. Из-под его действия выведены земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного строительства, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка замкнутые водоемы (пруды и обводненные карьеры), а также на произрастающие на нем лес и растения.

Собственник вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (ст. 261 ГК РФ).

Как объект права земельный участок имеет целевое назначение и разрешенное использование, которые устанавливаются при предоставлении земельного участка и не подлежат самовольному изменению. Целевое назначение — это установленные законодательством порядок и условия использования земель для конкретных целей в соответствии с категорией земель. Разрешенное использование — это условия и порядок эксплуатации земельного участка с учетом целевого назначения и установленных ограничений и обременении.

Таким образом, земельное законодательство основывается на многообразии форм собственности на земелю, каждая из которых закрепляется и гарантируется Конституцией РФ.

**3.Содержание права собственности на землю**

Право собственности в субъективном смысле представляет собой право конкретного собственника земли на владение, пользование и распоряжение ею. Эти три правомочия составляют содержание права собственности на землю (субъективное право). Оно осуществляется собственником по своему усмотрению, но в пределах, установленных законом.

Правомочие владения - обеспеченная законом возможность фактического обладания земельным участком. Правомочие владения представляет собой право фактического обладания землей. Оно создает необходимые предпосылки для осуществления двух других правомочий: пользования и распоряжения. Осуществляя правомочие владения землей, собственник вправе ограничить или запретить доступ граждан на принадлежащий ему земельный участок или определенный вид деятельности физических и юридических лиц на его участке. Реализация правомочия владения выражается также в обозначении границ земельного участка на местности (например, возведение забора).

Владеть землей - это значит просто иметь его в наличии, числить его на балансе, определять земельный участок как часть своего хозяйства. Владение осуществляется на основании закона. Собственник на основании этого права может требовать возврата земли из любого незаконного владения.

Правомочия владения и пользования неразрывно связаны между собой. Для граждан и юридических лиц правомочие владения неразрывно связано с обязанностью использовать земельный участок по целевому назначению. Поэтому физическое или юридическое лицо, владея земельным участком, обязано и пользоваться им. Неиспользование земельного участка в течение определенного в законе срока является основанием для привлечения лица к ответственности за нарушение земельного законодательства и может служить основанием изъятия такого участка. Для субъектов государственной собственности правомочие владения не обусловливается требованием использования земли. Данное правомочие распространяется на все земли, находящиеся в их собственности, независимо от того, используются они или нет. Владение землей на титуле права собственности сохраняется за собственниками и при передаче земли землепользователям, арендаторам в пользование.

Правомочие пользования - обеспеченная законом возможность хозяйственной эксплуатации земельного участка путем извлечения его полезных свойств для удовлетворения потребностей собственника. Правомочие пользования означает закрепленную законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путем извлечения полезных свойств или получения дохода от земли. Согласно Конституции РФ условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Для граждан и юридических лиц правомочие пользования одновременно является и обязанностью использовать землю. Неиспользование земли в течение установленного законом срока (три года) или нецелевое использование запрещены законом и являются основанием для прекращения права на земельный участок. Собственник может использовать землю так, как посчитает нужным, но в рамках целевого назначения. В процессе использования земли собственник земельного участка имеет право:

хозяйствовать самостоятельно на земле;

использовать имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, пресные подземные воды, водные объекты;

возводить жилье, производственные или иные строения и сооружения с соблюдением требований законодательства;

осуществлять мелиоративные работы в соответствии с природоохранными требованиями;

производить посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;

получать арендную плату при сдаче земельного участка в аренду в размере, предусмотренном договором.

Субъекты права государственной и муниципальной собственности сами не осуществляют хозяйственной эксплуатации земли. Правомочие пользования реализуется ими путем присвоения части земельной ренты через систему платежей при передаче земли гражданам и юридическим лицам.

Правомочие распоряжения — обеспеченная законом возможность собственника определять юридическую судьбу земельного участка.

Собственники земельных участков имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды акционерных обществ, товариществ, кооперативов, образовывать общую собственность путем добровольного объединения принадлежащих им земельных участков, земельных паев (долей).

Собственник земельной доли (пая), так же как и собственник земельного участка, осуществляет распоряжение этой долей или паем. Он имеет право без согласия других собственников на выдел земельного участка в натуре для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сдачу в залог и аренду, обмен земельной доли (пая) на имущественный пай, передачу ее по наследству, продажу земельной доли (пая) без согласия других собственников другим членам коллектива, а также иным гражданам и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции.

Правомочие распоряжения землей, принадлежащее субъектам права государственной и муниципальной собственности, осуществляется от их имени уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции путем издания правовых актов на предоставление земельных участков, изъятие ранее предоставленных участков для государственных и муниципальных нужд.

**4.Основания возникновения и прекращения права собственности на землю**

Субъективное право собственности на землю возникает в порядке, установленном в законе, и зависит от формы земельной собственности.

Согласно п. 2 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Основанием возникновения права собственности на землю граждан и их объединений могут быть административно-правовые акты и сделки по поводу земли. К административно-пра-вовым актам индивидуального значения относятся решения:

о предоставлении земли в общую совместную или общую долевую собственность сельскохозяйственных предприятий при их реорганизации и приватизации;

передаче бесплатно земельных участков в индивидуальную собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного строительства и других целей, указанных в законе;

перерегистрации земельных участков, ранее предоставленных в пользование граждан и их собственность.

Сделками по поводу земли являются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение прав и обязанностей. В отношении земельных участков действуют общие гражданско-правовые положения о порядке заключения сделок, об условиях действительности сделок и последствиях их недействительности и др.

Основания прекращения права частной собственности на земельные участки могут носить как добровольный, так и принудительный характер. В любом случае такие основания должны быть предусмотрены законом. Причем новый ЗК РФ не устанавливает основания для принудительного прекращения права собственности в силу земельных правонарушений, а ограничивается ссылкой на гражданское законодательство.

Право собственности на земельные участки прекращается добровольно:

при отчуждении земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством (например, при продаже, дарении земельного участка);

прекращении деятельности юридического лица (его ликвидации), использующего земельный участок на праве собственности;

смерти гражданина и переходе права собственности на земельный участок по наследству к государству (например, при отсутствии у гражданина наследников);

добровольном отказе собственника от своих прав на земельный участок, который производится по его заявлению (ст. 53 ЗК РФ). При этом подача заявления не влечет прекращения права собственности.

Если земельный участок не обращен по решению суда в муниципальную собственность, то он может быть вновь принят во владение, пользование, распоряжение оставившим его собственником либо получен в собственность в силу приобретательной давности.

Основаниями принудительного прекращения права частной собственности на земельные участки являются:

а) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам должника - собственника этого участка, что допускается только на основании решения суда (ст. 278 ГК РФ);

б) неиспользование земельного участка в соответствии с его назначением. Согласно ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят в случаях, когда он предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.

В этот период не включается время, необходимое для освоения земельного участка, а также период, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

в) использование земельного участка с нарушением законодательства. В соответствии со ст. 285 ГК РФ земельный участок может быть изъят, если он эксплуатируется с грубым нарушением правил рационального использования, установленных земельным законодательством, в частности, не в соответствии с назначением, или его эксплуатация приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки;

г) конфискация земельного участка — это безвозмездное его изъятие у собственника по решению суда в виде санкции за совершенное преступление;

д) реквизиция земельного участка применяется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемии, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от угроз, возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами;

е) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных со следующими мероприятиями:

выполнением международных обязательств Российской Федерации;

размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Федерации;

ж) отчуждение земельного участка, который согласно закону не может принадлежать данному лицу. Такое прекращение права собственности применяется, когда имущество оказалось в собственности лица по основаниям, допускаемым законом (например, при наследовании участка), но не может ему принадлежать.

Как представляется, если лицо на законных основаниях приобретает земельный участок, который не может ему принадлежать на праве собственности, но законом не исключается его использование на иных правах, то это лицо может переоформить принадлежащее ему право в соответствии с требованиями законодательства;

з) заключение международного (двустороннего) договора, предусматривающего передачу земельного участка соседнему государству (демаркация границ).

Таким образом, 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.

На объем правомочий собственника влияют особенности земельных участков, находящихся в собственности, а также особенности правового статуса земельных собственников и иные обстоятельства.

Земельные участки могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иной собственности, определенной в законе. Каждая из форм и видов права собственности на землю обладает специфическим режимом в рамках общего правового режима. Наличие специфики позволяет классифицировать земельную собственность по формам и видам.

Вместе с тем, абсолютной земельной собственности в Российской Федерации нет; право собственности ограничивается в интересах государства и общества.

**Вопросы для самопроверки:**

1. Понятие и особенности права собственности на землю

2. Формы земельной собственности

3. Содержание права собственности на землю

4. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

**Список используемой литературы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // СЗ РФ. - 2014. - № 4. - Ст. 445.

2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.94 №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»» // СЗ РФ. - 1994. - №32. - Ст. 3302.

3. Гражданский кодекс РФ от 26.01.96 №15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»» // СЗ РФ. - 1996. - №5. - Ст.411.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // СЗ РФ. - 2001. - N 49.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Российская газета. - N 211-212.

6. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 360 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17846.— ЭБС «IPRbooks», по паролю, Гриф УМО.