

*На правах рукописи*

**РОМАНОВА ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА**

**СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

12.00.03 – гражданское право, предпринимательское право,  
семейное право, международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Краснодар 2009

Работа выполнена на кафедре права и правовых проблем кооперации  
Поволжского кооперативного института  
АНО ВПО «Российский университет кооперации»

**Научный руководитель:** доктор юридических наук, профессор  
**Цыбуленко Зиновий Иванович**

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор  
**Лукьянцев Александр Анатольевич**  
кандидат юридических наук, доцент  
**Танага Андрей Николаевич**

**Ведущая организация:** **Казанский государственный университет**

Защита состоится 19 июня 2009 г. в 16-00 час. на заседании объединенного диссертационного совета ДМ-220.038.10 при Кубанском государственном аграрном университете по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, главный учебный корпус.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кубанский государственный аграрный университет» по адресу: г. Краснодар, ул. Калинина, 13.

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Ученый секретарь  
Регионального диссертационного совета  
доктор юридических наук, профессор

В.П. Камышанский

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

### **Актуальность и степень разработанности темы исследования.**

Радикальные социально-экономические и политические преобразования, произошедшие в нашей стране в последние десятилетия, в значительной мере затронули гражданско-правовые отношения.

Состояние гражданского и земельного законодательства России, регулирующего гражданские отношения, объектом которых является земля нельзя признать удовлетворительными в части регулирования правового положения земельных участков. Некоторые законодательные акты внесли существенные изменения в гражданское и земельное законодательство по регулированию отношений, объектом которых являются земельные участки, поэтому немало вопросов, касающихся правового регулирования владения, пользования и распоряжения земельными участками необходимо подвергнуть подробному исследованию.

Большинство современных научных работ посвящены изучению и анализу отдельных вопросов правового режима земельных участков: возникновение прав на землю, правовой режим земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, вещные права на земельный участок в России право, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав, особенности совершения сделок с недвижимостью, государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними как метод государственного управления и контроля в сфере земельных отношений и др. Данные исследования были произведены до вступления в силу ЗК РФ и внесения существенных изменений в современное гражданское и земельное законодательство, регулирующее отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками. В связи с этим возникает необходимость в изучении, анализе норм действующего гражданского и земельного законодательства, регулирующего данные права, а также практики его применения и выработке предложений по их совершенствованию.

На первый взгляд ЗК РФ и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» окончательно закрепили нормы, регулирующие правомочия владения, пользования и распоряжения земельными участками. Однако эти нормы либо в большей степени не соответствуют, либо кардинально отличаются от норм ГК РФ, регулирующих аналогичные правоотношения. Данное обстоятельство

отрицательно влияет на надлежащее применение норм гражданского и земельного законодательства России, регулирующих вопросы исследуемой темы, а также приводит к существенному нарушению прав участников гражданского оборота.

Указанные причины вызывают необходимость детального анализа: оснований приобретения права собственности и других вещных прав на земельные участки, правового механизма определения земельных долей и порядка выдела их в натуре, купли-продажи, аренды, залога земельных участков, определив, в каких случаях нормы ГК РФ или ЗК РФ имеют приоритет в применении.

Требуется и критическая оценка достижений цивилистической науки в исследовании института содержания права собственности на земельные участки, поскольку с учетом новелл в законодательстве многие теоретические положения, касающиеся указанного института, утратили свое значение, либо требуют уточнения и развития в целях предупреждения возникновения правовых коллизий и возможных способов их преодоления.

Эти и другие вопросы определили выбор темы диссертации, в которой предпринята попытка восполнить пробел, образовавшийся в науке гражданского и земельного права.

**Объектом исследования** являются имущественные отношения, складывающиеся по поводу прав владения, пользования и распоряжения земельными участками, как объектами гражданских прав. **Предметом исследования** выступают гражданско-правовые нормы, регулирующие основания приобретения и содержания права собственности и других вещных прав на земельные участки, практика их применения, правовой механизм определения земельных долей, отдельные виды договоров с земельными участками и государственной регистрацией прав на земельные участки, а также теоретические вопросы содержания права собственности и других вещных прав на земельные участки.

**Цели и задачи исследования.** Целью исследования является систематизация и анализ общетеоретических и практических аспектов реализации гражданско-правовых норм, регулирующих содержание права собственности и других вещных прав на земельные участки в действующем российском законодательстве, выявление их эффективности, а также выработка предложений по совершенствованию указанных гражданско-правовых норм и практики их применения.

Для реализации указанной цели были поставлены следующие задачи: определить понятие и правовую природу содержания права собственности и других вещных прав на земельные участки; проанализировать нормы гражданского и земельного законодательства в части регулирования содержания права собственности и других вещных прав на земельные участки и практику их применения, выявить их недостатки; рассмотреть особенности правового режима владения, пользования и распоряжения земельными участками; выработать предложения, направленные на совершенствование действующего законодательства по владению, пользованию и распоряжению земельными участками и практики его применения.

**Методологическая основа диссертационного исследования** составляет диалектический метод анализа, научно-познавательные возможности которого позволяют определить содержание права собственности и других вещных прав на земельные участки в системе общетеоретических положений, обладающее рядом специфических признаков, такими как дополнительный характер, производность от основного положения права собственности и т.д. Диссертантом использовались и специальные методы исследования: логический, исторический, системный, сравнительно-правовой и другие, что позволило изучить правоприменительную деятельность судов, соотнести действующее и ранее действовавшее гражданское и земельное законодательство в их взаимосвязи и взаимозависимости.

**Научно-теоретическая основа диссертационного исследования.** При создании понятийного аппарата использовались положения и выводы ученых-специалистов в области гражданского и земельного права: В.К. Андреева, В.А. Алексеева, С.А. Боголюбова, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, Г.Е. Быстрова, Г.А. Волкова, В.В. Витрянского, А.К. Голиченкова, В.А. Дозорцева, И.А. Иконичкой, О.С. Иоффе, О.М. Козыря, Н.И. Краснова, О.И. Крассова, В.П. Камышанского, П.В. Крашенинникова, В.А. Лапача, А.А. Лукьянцева, Е.Л. Мининой, М.И. Палладинной, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, Н.А. Сыродоева, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Б.И. Уткина, З.И. Цыбуленко, А.Е. Черноморца, Г.В. Чубукова и др.

**Научная новизна исследования** заключается в том, что оно представляет собой одно из первых в науке российского гражданского права комплексных исследований, специально посвященных наиболее важным проблемам гражданско-правового регулирования содержания права собственности и других вещных прав на земельные

участки, практики его применения в условиях рыночных отношений, с учетом существенных изменений, внесенных в правовое регулирование вопросов исследуемой темы.

**Основные выводы и положения, выносимые на защиту:**

1. Поскольку земельный участок является объектом кадастрового учета, а права на него подлежат государственной регистрации, можно утверждать, что земельный участок, как объект гражданских прав, является индивидуально-определенной вещью. Для того чтобы земельный участок был признан объектом гражданских отношений, он должен быть индивидуально определен, то есть надлежащим образом определены площадь земельного участка, местоположение границ земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровая оценка земельного участка, с последующей государственной регистрацией прав на земельный участок, как объект недвижимого имущества. Учитывая общие характеристики земельного участка целесообразно предложить следующее определение земельного участка как объекта гражданского оборота: «Земельный участок представляет собой внешнюю часть поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены органом кадастрового учета с указанием кадастрового номера, местоположения (адреса), площади, категории земель и разрешенного использования, ограничения (обременения), кадастровой оценки, в отношении которого проведена государственная регистрация прав на земельный участок».

2. В целях совершенствования гражданского и земельного законодательства, выработки единого подхода в понимании и практике применения норм гражданского и земельного законодательства, целесообразнее в ЗК РФ оставить нормы, регулирующие использование и охрану земли, административно-правовой порядок предоставления земельных участков. Вопросы правового регулирования приобретения земельных участков в собственность на основании договоров купли-продажи, мены, дарения, во владение и пользование на основании договоров безвозмездного пользования имуществом, аренды, ипотеки отнести полностью к ведению ГК РФ.

3. Пунктом 2 статьи 214 ГК РФ и пунктом 1 статьи 16 ЗК РФ закреплена презумпция права государственной собственности на землю, в силу которой земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, является государственной собственностью. Вследствие этого земельные

участки не могут считаться бесхозяйным недвижимым имуществом и на них нельзя приобрести право собственности в порядке приобретательной давности по основаниям статьи 234 ГК РФ. В целях более четкого и правильного применения статьи 234 ГК РФ предлагаем дополнить ее положением о том, что приобретательная давность не является основанием возникновения права собственности на земельные участки.

4. Необходимо в законе прямо закрепить право на обжалование в судебном порядке решения общего собрания собственников об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой должны будут выделяться земельные участки в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения. Предоставление такого права способствует реализации конституционного права на судебную защиту нарушенных или оспоренных прав, гарантированных статьей 46 Конституции РФ, статьями 1, 11 ГК РФ.

5. Статья 252 ГК РФ определяет, что при разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участники общей долевой собственности утрачивают право долевой собственности на общее имущество. В соответствии с пунктом 3 статьи 11<sup>4</sup> ЗК РФ при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками. В целях единообразного применения статьи 252 ГК РФ и пункта 3 статьи 11<sup>4</sup> ЗК РФ, необходимо устранить противоречия между ними и привести пункт 3 статьи 11<sup>4</sup> ЗК РФ в соответствие с правилами 252 ГК РФ.

6. Для обеспечения единообразного понимания и применения, а также совершенствования правового регулирования отношений по обороту земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, земельных долей в праве общей собственности на земельные участки, выделению земельных участков в счет долей в праве общей собственности, определению порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящемся в общей долевой собственности, регламентируемые главами 2–3 Закона об обороте земель, целесообразно, с учетом их особенностей, урегулировать в главе 16 ГК РФ, на принципах, закрепленных пунктом 3 статьи 1 Закона об обороте земель с учетом требований статей 4, 5, 7 настоящего Закона, изъяв из последнего порядок их регулирования.

Реализация такого предложения будет соответствовать положениям статьи 2 ГК РФ, нормам главы 16 ГК РФ, правилам пунктов 1, 3 статьи 3 ЗК РФ, а также способствовать изъятию норм, регулирующих отношения, входящие в предмет гражданского права, из земельного законодательства и перевода их в гражданское законодательство Российской Федерации; устранению противоречий, упрощению порядка применения, улучшению защиты прав и законных интересов собственников при обороте земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, долей в праве общей собственности на земельные участки, выделении земельных участков в счет долей в таком праве, определении порядка распоряжения, владения и пользования земельными участками, находящимися в долевой собственности.

7. В главе 16 ГК РФ необходимо закрепить примерный перечень критериев, которыми могли бы руководствоваться суды при рассмотрении споров о местоположении выделяемого земельного участка, и которые соответствовали бы положениям Конституции РФ, нормам гражданского и земельного законодательства Российской Федерации:

1) о том, что осуществление прав, в том числе на землю одним лицом не должно приводить к нарушению прав и законных интересов других лиц (ч. 3 ст. 17, ч. 2 ст. 36 Конституции РФ, п. 3 ст. 209 ГК РФ);

2) о необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав (ст. 1 ГК РФ);

3) о пределах их осуществления и недопустимости злоупотребления ими (ст. 9–10 ГК РФ);

4) о сохранении целевого использования земельных участков, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения (п. 2 ст. 260 ГК РФ, стст. 42, 78–79 ЗК РФ, подп. 1 и 3 ст. 1 Закона об обороте земель);

5) о предельных размерах и местоположения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 4 Закона об обороте земель);

6) о необходимости сочетания интересов общества и законных интересов граждан при осуществлении прав на земельные участки, соблюдения таких интересов (подп. 11 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

8. Для единообразного понимания и применения правил о разрешении собственниками споров о местоположении выделяемого земельного участка в счет



земельной доли необходимо в главе 16 ГК РФ закрепить норму о необходимости обязательного использования согласительных процедур в качестве досудебного порядка урегулирования спора.

9. Из содержания пункта 6 статьи 22 ЗК РФ видно, что разрешения собственника на заключение сделок субаренды не требуется, что противоречит пункту 2 статьи 615 ГК РФ и пункту 1<sup>1</sup> статьи 62 Закона об ипотеке. В целях единообразного правового регулирования прав арендаторов земельных участков и применения пункта 1<sup>1</sup> статьи 62 Закона об ипотеке, пункта 2 статьи 615 ГК РФ, а также пунктов 5 и 6 статьи 22 ЗК РФ, целесообразно устранить противоречия между указанными статьями, а еще лучше урегулировать аренду земельных участков, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения в ГК РФ, изъяв такие нормы из земельного законодательства.

10. Целесообразно на уровне Министерства сельского хозяйства РФ принять Примерные формы договоров: купли-продажи земельного участка, аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с указанием существенных условий данных договоров – предмет, форма, срок, цена, ответственность сторон по договору (Примерные формы договоров прилагаются: приложение № 1 Примерный договор купли-продажи земельного участка, приложение № 2 Примерный договор аренды земельного участка). На основании данных форм стороны могли бы заключать конкретные договоры с учетом правил, закрепленных в этих формах, тем самым, обеспечив защиту своих прав, гарантированных Конституцией РФ при заключении и исполнении договоров купли-продажи и аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

11. Предусмотреть в законодательстве обязательность прохождения правовой экспертизы Законов субъектов Российской Федерации, регулирующих отношения, объектом которых являются земельные участки, в Министерстве юстиции РФ и других заинтересованных федеральных органах исполнительной власти Российской Федерации на предмет их соответствия федеральному законодательству.

**Практическая значимость диссертационного исследования** заключается в том, что сформулированные результаты исследования законодательства, отдельных положений правовой науки и судебной практики могут быть использованы как в нормотворческом процессе, так и на практике при применении законодательства о

содержании права собственности и других вещных прав на земельные участки, а также в практической деятельности судов.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена и обсуждена на кафедре публичного права Поволжского кооперативного института (филиала) Автономной некоммерческой организации Высшего профессионального образования «Российский университет кооперации».

Основные теоретические выводы и положения диссертации излагались автором на международных и всероссийских научно-практических конференциях, при чтении лекций, проведении семинарских и практических занятий, а также в публикациях.

**Структура диссертации.** Работа состоит из введения, трех глав, которые включают в себя шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

## СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** обосновывается выбор темы диссертационного исследования, ее актуальность; определяются цели и задачи, методологические и теоретические основы исследования; формулируются выводы, отмечается их научная новизна, которая составляет основные положения, выносимые на защиту; указывается практическая значимость работы и характер апробации ее основных положений.

**Первая глава** «Особенности владения земельными участками» состоит из двух параграфов и посвящена определению понятия «земельный участок», раскрытию оснований приобретения права собственности и других вещных прав на земельные участки.

**В первом параграфе** «Основания приобретения права собственности на земельные участки» освещаются вопросы, касающиеся понятия и значения земельного участка как объекта гражданского права, а также выявления его квалифицирующих признаков; оснований приобретения права собственности на земельные участки.

Анализируется вопрос о том, что определение земельного участка можно увидеть в различных отраслях современного российского законодательства. Статья 11<sup>1</sup> ЗК РФ определяет земельный участок как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Однако такое определение вызовет ряд критических замечаний, так как все земельные участки имеют различия в зависимости от их целевого использования и могут выступать объектом не только права

собственности участников правоотношений, но и объектом права владения и пользования земельным участком.

В теории земельного права существуют такие понятия как земельный участок личного подсобного хозяйства, гаражный земельный участок, садовый, огородный и дачный земельные участки, приусадебный и полевой земельные участки. Однако в приведенных определениях земельный участок рассматривается более узко, что затрудняет использование данных норм на практике. Поэтому многие ученые-юристы пытаются дать более полное и четкое определение земельного участка (А.П. Анисимов, Д.С. Бугров, Ю.А. Колов, А.Я. Рыженков, Д.В. Степанов, Б.И. Уткин, А.Е. Черноморец).

Определение земельного участка как объекта недвижимого имущества в действующем законодательстве сформулировано недостаточно четко, так как отсутствуют существенные признаки, характеризующие земельный участок как объект гражданских отношений. Должны быть указаны индивидуальные признаки земельного участка: кадастровый номер, местоположение и границы, площадь, категория земель и разрешенное использование, зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения), кадастровая оценка, с последующей государственной регистрацией прав на земельный участок. Учитывая общие характеристики земельного участка, предлагается следующее определение земельного участка как объекта гражданского оборота: «Земельный участок представляет собой внешнюю часть поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены органом кадастрового учета с указанием кадастрового номера, местоположения (адреса), площади, категории земель и разрешенного использования, ограничения (обременения), кадастровой оценки, с последующей государственной регистрацией прав на земельный участок».

Подробно исследуются основания приобретения права собственности на земельные участки. Пункт 1 статьи 25 ЗК РФ определяет основания возникновения прав на землю. Однако статья носит отсылочный характер, указывая, что права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством. В статье 8 ГК РФ перечислены основания возникновения гражданских прав и обязанностей, но все перечисленные в ней основания могут относиться к возникновению прав на земельные участки, а только: 1) из договоров и иных сделок; 2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления; 3) из судебного решения,

установившего гражданские права и обязанности; 4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (наследование, приватизация земельных участков); 5) вследствие иных действий граждан и юридических лиц; 6) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В связи с чем, наиболее правильной представляется позиция (О.Н. Садилов, Н.А. Сыродоев), что глава 5 ЗК РФ не содержит полного перечня оснований возникновения права собственности на земельные участки. Диссертант исходит из той точки зрения, что в целях выработки единого подхода в понимании и практике применения норм гражданского и земельного законодательства, целесообразно в ЗК РФ оставить нормы, регулирующие использование и охрану земли, административно-правовой порядок предоставления земельных участков. Вопросы правового регулирования приобретения земельных участков в собственность на основании договоров купли-продажи, мены, дарения, во владение и пользование на основании договоров безвозмездного пользования имуществом, аренды, ипотеки отнести полностью к ведению ГК РФ.

На территории Российской Федерации приобретательная давность предусматривается как способ бесплатного приобретения земельного участка в собственность гражданином или юридическим лицом. Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (п. 2 ст. 214 ГК РФ). Пунктом 2 статьи 214 ГК РФ и пунктом 1 статьи 16 ЗК РФ определена презумпция права государственной собственности на землю, в силу которой земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, является государственной собственностью. Системный анализ приведенных правовых норм свидетельствует о том, что земельные участки не могут относиться к категории бесхозяйного недвижимого имущества, следовательно, на такие земельные участки не представляется возможным приобрести право собственности в силу статьи 234 ГК РФ. Проводя дальнейший анализ, поддерживается позиция тех авторов (Н.А. Сыродоев, Н.В. Карлова), которые считают, что спорными являются доводы относительно признания факта возникновения прав на землю в силу приобретательной давности, если нет доказательств о нахождении земельного участка в частной или муниципальной собственности, он признается государственной собственностью. В связи с этим

предлагается дополнить статью 234 ГК РФ положением о том, что приобретательная давность не является основанием возникновения права собственности на земельные участки.

**Во втором параграфе** «Приобретение других вещных прав на земельные участки» подробно исследуется вопрос приобретения других вещных прав на земельные участки. ГК РФ определяет субъектов и содержание иных вещных прав, кроме права собственности на землю, таких как право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения. Диссертант обращает внимание на то, что, несмотря на имеющиеся по данному вопросу исследования (С.А. Боголюбов, В.А. Рыбаков, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, В.А. Тархов, Г.В. Чубуков и др.), единого мнения по решению вопроса о реализации права пожизненного наследуемого владения в юридической литературе не существует. До принятия ЗК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком являлось одним из основных видов вещных прав на землю, которыми могли обладать граждане. Современное земельное законодательство существенно ограничило основания приобретения земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения. ЗК РФ право пожизненного наследуемого владения на будущее не допускает, а лишь сохраняет его для граждан, владеющих земельными участками на данном праве. В этой связи данный титул прав на земельные участки может сохраняться бесконечно долго, поскольку статьей 1181 ГК РФ и пунктом 2 статьи 21 ЗК РФ разрешается передавать земельный участок по наследству на общих основаниях. Реализация этих норм вызывает определенные затруднения в правоприменительной практике. ЗК РФ лишает обладателей права пожизненного наследуемого владения возможности распоряжения земельным участком, тем самым, ограничивая гражданский оборот, что не соответствует интересам граждан и развития рыночной экономики в целом. В целях выработки единого подхода и правильного применения статьи 21 ЗК РФ на практике диссертант предлагает привести статью 21 ЗК РФ в соответствие с частью 2 статьи 55 Конституции РФ и восстановить правила пункта 1 статьи 267 ГК РФ, действовавшие до 27 июня 2007 года.

**Вторая глава** «Право пользования земельными участками» раскрывает правовую природу и сущность права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Особое внимание уделяется правовому механизму определения земельных долей.

**В первом параграфе** «Общая характеристика прав пользователей земельными участками» исследуются основные права и обязанности лиц, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и ограниченного пользования чужим земельным участком. Раскрывается правовая природа и сущность земельной доли, а также порядок выдела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли.

Возможность приобретения земельных участков гражданами и юридическими лицами на праве постоянного (бессрочного) пользования была предусмотрена ГК РФ. Изучив многочисленные суждения ученых, действующее законодательство и проведя анализ практики применения норм о праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, диссертант обращает внимание на наличие несоответствия и прямого противоречия норм статей 269-270 ГК РФ и статьи 20 ЗК РФ. Статьи 268-269 ГК РФ допускают передачу земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам из государственной, муниципальной и частной собственности. После вступления в силу ЗК РФ гражданам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляются. Проводя дальнейший анализ, поддерживается позиция тех авторов (Г.А. Волков, А.А. Иванов, Е.А. Суханов), которые считают, что ЗК РФ окончательно закрепил нормы, регулирующие правомочия владения и пользования земельными участками, однако эти нормы либо в большей степени не соответствуют, либо кардинально отличаются от норм ГК РФ, регулирующих аналогичные правоотношения. В целях единообразного применения и устранения нарушений прав участников правоотношений необходимо привести пункт 4 статьи 20 ЗК РФ в соответствие с частью 2 статьи 55 Конституции РФ и восстановить правила статьи 213 ГК РФ, действовавшие до 30 июня 2006 года, и правила статьи 270 ГК РФ.

**Во втором параграфе** «Правовой механизм определения земельных долей» освещаются вопросы определения местоположения выделяемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли.

С 90-х годов XX в. принимаются множество нормативных правовых актов, которые вместо того, чтобы четко определить правовой механизм определения земельных долей и охарактеризовать правовой режим земельных долей в праве общей собственности на земельные участки, вносят еще большее непонимание и разночтение.

В соответствии с пунктом 1 статьи 252 ГК РФ имущество, которое принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким собственникам, может быть разделено по соглашению между ними, что означает прекращение общей долевой собственности для всех ее участников. Участник такой собственности имеет право требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2 статьи 252 ГК РФ). Согласно пункту 3 статьи 252 ГК РФ при недостижении между сособственниками соглашения по названным вопросам участник долевой собственности имеет право через суд требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

При выделе доли в натуре право общей собственности на общее имущество прекращается у выделяющегося собственника, но сохраняется для остальных участников. В тех же случаях, когда сособственников общего имущества всего двое, то требование выдела своей доли одним из них будет означать требование о разделе общего имущества, что повлечет прекращение права общей долевой собственности. Поддерживается позиция тех авторов (Ю.К. Толстой, Е.А. Суханов), которые считают, что раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности, а в некоторых случаях и выдел доли из нее, служит основаниями прекращения права общей долевой собственности. Важно и то, что прекращение права общей долевой собственности на имущество влечет за собой и утрату преимущественного права покупки бывшими сособственниками при продаже кем-либо из них выделяемой ему доли в натуре постороннему лицу.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование (п. 1 ст. 11<sup>4</sup> ЗК РФ). Спорным является правило пункта 3 статьи 11<sup>4</sup> ЗК РФ, согласно которому при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками. Диссертант исходит из той точки зрения, что данная норма противоречит статье 252 ГК РФ, которая определяет, что при разделе имущества, находящегося в общей долевой собственности, участники общей долевой собственности утрачивают право долевой собственности на такое имущество. Названное противоречие будет затруднять применение приведенных норм на практике, может приводить к нарушению прав на земельные участки, надлежащему пользованию

ими. В целях устранения указанного противоречия, единообразного правового регулирования вопроса о разделе земельных участков, находящихся в общей собственности, необходимо привести правила пункта 3 статьи 11<sup>4</sup> ЗК РФ в соответствие со статьей 252 ГК РФ. Это будет соответствовать требованию пункта 2 статьи 3 ГК РФ о том, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ.

При рассмотрении вопроса о порядке выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли по требованию собственников диссертант соглашается с мнением Г.А. Гаджиева, что в Законе об обороте земель он урегулирован, не совсем четко, сложно, запутанно, не совсем понятно. Это приводит к различному пониманию и применению его на практике.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 12 Закона об обороте земель без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный капитал сельскохозяйственной организации, которая использует земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, или передать ее в доверительное управление либо продать или подарить ее только другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим такой земельный участок, находящийся в долевой собственности. Распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом он вправе только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Согласно статье 13 Закона об обороте земель участник долевой собственности на земельный участок вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли для распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 названного Закона. Местоположение земельного участка определяется участником долевой собственности, но в соответствии с решением общего собрания остальных собственников при утверждении места расположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, которая предназначена для выделения земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 указанного Закона. Образование конкретного земельного участка, который выделяется в натуре в счет



земельной доли, производиться также на основании решения общего собрания участников долевой собственности.

Выдел земельного участка в чет земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по требованию сособственника на основании статей 13-14 Закона об обороте земель отличается от порядка выдела доли из общей долевой собственности, предусмотренного статьей 252 ГК РФ, на что прямо указывает пункт 3 статьи 11<sup>5</sup> ЗК РФ, согласно которому особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливается Законом об обороте земель. Диссертант исходит из той точки зрения, что наличие противоречий в правовом регулировании рассматриваемых вопросов между нормами гражданского и земельного законодательства России, оторванности норм ГК РФ об общей долевой собственности от реальных отношений, которые возникают в жизни по поводу общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Данное обстоятельство не способствует однообразному толкованию и применению как норм главы 16 ГК РФ, так и статей 12-14 Закона об обороте земель на практике. В целях устранения противоречий между нормами ГК РФ и Закона об обороте земель, обеспечения их единообразного понимания, применения и совершенствования правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения, необходимо урегулировать отношения по обороту земель сельскохозяйственного назначения в главе 16 ГК РФ о праве общей собственности, изъяв нормы статей 4-5, 7, 12-14 Закона об обороте земель и закрепить их в главе 16 ГК РФ.

Диссертант обращает внимание на то, что на практике нельзя исключить случаи выделения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения сособственниками, владеющими более чем 50% долей в праве собственности на земельный участок в неудобном для использования месте, с низким уровнем плодородия почв, не пригодным для использования по целевому назначению и т.д. В подобных случаях вместо соблюдения баланса интересов остающихся и выделяющихся сособственников будут нарушены и не учтены права и законные интересы последних, что противоречит положениям Конституции РФ и ГК РФ, в силу которых осуществление прав одних лиц не должно нарушать права других лиц. Диссертант считает, что в данном случае вмешательство суда не может считаться произвольным, поскольку основанием для него будет служить факт обращения кого-либо из сособственников, считающих, что

нарушены их права и законные интересы при определении общим собранием названной части земельного участка, который в силу плохого качества, неудачного местоположения, низкого уровня плодородности почв не может использоваться по целевому назначению для сельскохозяйственного производства.

В целях более четкого и правильного регулирования вопроса об обжаловании по существу в судебном порядке решения общего собрания собственников об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой должны будут выделяться земельные участки в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, а также усиления защиты прав собственников представляется необходимым в законе прямо закрепить право на обжалование такого решения в суде. Если не предоставить права обжалования таких решений, то будет нарушаться конституционное право на судебную защиту нарушенных или оспоренных прав, закрепленное в статье 46 Конституции РФ, статей 1, 11 ГК РФ.

Согласно пункту 4 статьи 13 Закона об обороте земель при недостижении согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка должны рассматриваться в суде. Однако в Законе об обороте земель не указаны критерии, руководствуясь которыми суд мог бы разрешать подобные споры, определяя, кому из спорящих сторон предоставить спорный земельный участок. Без определения таких критериев у судов возникают трудности при решении подобных споров, а также принятии законных и обоснованных решений. Дополнительные трудности при этом создает и порядок принятия решения общим собранием большинством голосов, но не по количеству присутствующих на нем собственников, а по количеству принадлежащих им земельных долей.

Сособственникам, имеющим более 50% в праве собственности на земельный участок, представляется возможность решать по своему усмотрению, и в своих интересах вопрос о выделении земельных участков в счет земельных долей без надлежащего учета интересов других собственников, обладающих меньшим количеством земельных долей, а также необходимости сохранения целевого использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Диссертант исходит из той точки зрения, что в главе 16 ГК РФ необходимо закрепить примерный перечень критериев, на основании которых суды могли бы разрешать споры о местоположении выделяемых земельных участков в счет долей из земель сельскохозяйственного назначения. В

качестве примеров могло бы служить решения об определении местоположения части земельного участка, находящегося в долевой собственности, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, и которые должны соответствовать положениям Конституции РФ, требованиям норм гражданского и земельного законодательства Российской Федерации: 1) о том, что осуществление прав, в том числе на землю одним лицом не должно приводить к нарушению прав и законных интересов других лиц (ч. 3 ст. 17, ч. 2 ст. 36 Конституции РФ, п. 3 ст. 209 ГК РФ); 2) о необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав (ст. 1 ГК РФ); 3) о пределах их осуществления и недопустимости злоупотребления ими (ст. 9–10 ГК РФ); 4) о сохранении целевого использования земельных участков, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения (п. 2 ст. 260 ГК РФ, стст. 42, 78–79 ЗК РФ, подп. 1 и 3 ст. 1 Закона об обороте земель); 5) о предельных размерах и местоположении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 4 Закона об обороте земель); 6) о необходимости сочетания интересов общества и законных интересов граждан при осуществлении прав на земельные участки, соблюдения таких интересов (подп. 11 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В практике встречаются случаи, когда общие собрания собственников по вопросу о выделении земельного участка в счет земельной доли в натуре конкретным лицам вопреки закону проводятся не всегда и не везде, а иногда такие земельные участки предоставляются не по решению общих собраний, а сельскохозяйственных организаций, использующих земельный участок, находящийся в общей долевой собственности. Проводя дальнейший анализ, поддерживается позиция авторов (Г.А. Волков, В.А. Ершов, С.А. Чаркин), которые считают, что в Законе об обороте земель не совсем четко и понятно урегулирован вопрос об обязательности разрешения собственниками споров о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельной доли с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых должен устанавливаться субъектом Российской Федерации, однако во многих из них до настоящего времени этого не сделано. На практике одни суды при рассмотрении подобных споров исходят из обязательности проведения согласительных процедур до обращения с иском в суд, а другие не считают их обязательными, что может приводить к нарушению прав и законных интересов собственников. В связи с этим в целях единообразного понимания и применения правил о разрешении споров о

местоположении выделяемого земельного участка в счет земельной доли диссертант предлагает закрепить в главе 16 ГК РФ норму о необходимости обязательного использования согласительных процедур в качестве досудебного порядка урегулирования спора.

**В третьей главе** «Распоряжение земельными участками» анализируются наиболее часто встречающиеся на практике договоры купли-продажи, аренды и залога земельных участков, а также особенности государственной регистрации прав на земельные участки, анализируя существующие проблемы действующего законодательства и практики его применения,

**В первом параграфе** «Отдельные виды договоров с земельными участками» особое внимание уделяется основным вопросам: правовой природы и признаков договоров купли-продажи, аренды и залога земельных участков; проводится сравнительный анализ норм и положений действующего законодательства, регулирующих порядок заключения сделок, предметом которых являются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Критике подвергается позиция Т.А. Пасиковой, согласно которой необходимо исключить преимущественное право субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Диссертант поддерживает позицию авторов (Н.А. Баринов, Г.Е. Быстров, И.А. Иконицкая), что подобное правило приведет к скупке сельскохозяйственных угодий в целях преследования коммерческой выгоды и перевода особо ценных земель сельскохозяйственного назначения в иные категории, тем самым отобрав у государства рычаги контроля над использованием земель строго по целевому назначению.

Анализируя практику применения норм о договоре купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, диссертант обращает внимание на то, что такие договоры утверждаются в порядке, предусмотренном законом, компетентными государственными органами и носят обязательный характер. Конкретные договоры, которые заключаются на основе Типовых договоров, и не должны им противоречить. Примерная форма Типового договора купли-продажи (купчей) земельного участка утверждена Приказом Роскомзема еще в 1993 году и применяется без учета изменений норм ГК РФ и Федеральных законов «О государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О землеустройстве», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О государственном земельном кадастре» и др. Диссертант исходит из того, что не выработана практика оформления договоров купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения ни на уровне Российской Федерации, ни на уровне субъектов Российской Федерации, что приводит к отрицательным последствиям. Договоры купли-продажи земельных участков заключаются с нарушением требований к порядку заключения подобных договоров, существенные условия договора определяются хаотично непоследовательно, что приводит к нарушению прав и законных интересов сторон. Принятие и утверждение Примерной формы договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с указанием существенных условий: предмета (кадастровый номер, площадь, местоположение, разрешенное использование, категория земель и т.д.), формы, цены договора, порядка передачи земельного участка, а также ответственности сторон по договору, что позволит сторонам обеспечить защиту своих прав, гарантированных Конституцией РФ при заключении и исполнении договоров купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Анализ правовых норм, связанные с реализацией арендатором прав по договору аренды, показывает достаточно противоречивые подходы законодателя к регулированию данных отношений. Проводя дальнейший анализ, поддерживается позиция тех авторов (М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.А. Лапач, Н.И. Краснов, Н.А. Сыродоев), которые считают, что при заключении договоров аренды земельных участков должны согласованно применяться нормы как нормы ГК РФ, так нормы и ЗК РФ.

Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу. В соответствии с пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В пункте 1<sup>1</sup> статьи 62 Закона об ипотеке указано, что арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка, как и по правилам статьи 615 ГК РФ. Поэтому данный вопрос необходимо

решать одинаково как в ГК РФ, Законе об ипотеке, так и ЗК РФ, поскольку собственнику не безразлична судьба сданного им в аренду (в субаренду) земельного участка.

В статье 615 ГК РФ сделана оговорка, «если иное не предусмотрено в ГК РФ, другим законом или иным правовым актом». Данной нормой предусмотрена возможность решение вопроса иначе, чем в ГК РФ, иным специальным законом. Однако таким как раз и является ЗК РФ, но регулирующий данный вопрос иначе. По отношению к ГК РФ он является специальным законом, а кроме того ЗК РФ принят позже ГК РФ тем же самым законодательным органом и по аналогичному вопросу. В связи с этим ЗК РФ в данной правовой коллизии, к сожалению, имеет преимущество перед ГК РФ и правоприменитель обязан руководствоваться его нормами, а не нормами ГК РФ. В целях устранения противоречия и обеспечения единообразного правового регулирования вопроса о передаче арендованного земельного участка в субаренду, автор предлагает привести пункты 5 и 6 статьи 22 ЗК РФ в соответствие с пунктом 1<sup>1</sup> статьи 62 Закона об ипотеке и пунктом 2 статьи 615 ГК РФ. А в целях единообразного, четкого и правильного применения норм, регулирующих арендные отношения по владению и пользованию земельными участками поместить их в отдельный параграф главы 34 ГК РФ.

В исследовании отмечается, что Примерные формы договоров аренды земельного участка (земельной доли) утверждены Роскомземом еще в 1996 году, в которых достаточно подробно излагаются существенные условия: форма, срок, цена, права и обязанности сторон и их ответственность. Однако Примерная форма применяется без учета изменений норм ГК РФ и другие специальные нормативные акты. На практике договоры аренды земельных участков заключаются с нарушением существенных условий. В отдельных договорах не указаны ни вид прав на земельные участки, ни площадь земельных участков, ни местоположение границ земельного участка. Отсутствуют планы земельных участков, межевание и привязки земельных участков к конкретным территориям, где они расположены. В целях совершенствования правового регулирования имущественных отношений, объектом которых является земля, и основанных на равенстве участников гражданских правоотношений, автономии их воли и свободе договора, возникающих при передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, а также обеспечения защиты своих прав, гарантированных Конституцией РФ при заключении и исполнении договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

**Во втором параграфе** «Государственная регистрация прав на земельные участки» затрагивается важный и актуальный вопрос, касающийся оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки. Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 25<sup>2</sup> Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее – Закон № 93-ФЗ).

Законом № 93-ФЗ установлен срок, в течение которого правом упрощенного оформления права собственности на дачи и земельные участки можно воспользоваться. Такое положение в юридической литературе подвергается критике (А.П. Анисимов, Е.И. Борисов, М.П. Гавришин, А.В. Малько, Д.В. Степанов и др.). В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами (ст. 72 Конституции РФ), а они как показывает практика, принимают нормативные правовые акты, не соответствующие федеральному законодательству по аналогичным вопросам. Отдельные регионы устанавливают особый порядок переоформления прав на земельные участки в противовес Закону № 93-ФЗ. В целях предупреждения принятия подобных нормативных актов субъектами Российской Федерации, необходимо предусмотреть в законодательном порядке обязательность прохождения правовой экспертизы, в Министерстве юстиции РФ и других заинтересованных федеральных органах исполнительной власти Российской Федерации на предмет соответствия их федеральному законодательству.

**В заключение** обобщаются предложения, направленные на совершенствование законодательства, и обосновывается важность дальнейшего научного анализа выявленных проблем предмета исследования.

**По теме диссертационного исследования опубликованы следующие работы:**

***Статьи в ведущих рецензируемых журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Министерством образования и науки России для публикации результатов диссертационных исследований:***

1. Романова Г.В. Перспективы применения норм Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации при совершении сделок купли-продажи земельных участков / Применение норм гражданского законодательства в условиях развития рыночных отношений (к 10-летию принятия ГК РФ): Материалы международной научно-практической конференции // Вестник Саратовской государственной академии права. 2004. № 4 (41) – 0,14 п.л.

2. Романова Г.В. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков: теория и практика // Юрист. 2006. № 1. – 0,28 п.л.

3. Романова Г.В. Общая характеристика прав пользователей земельными участками // Юрист. 2006. № 7. – 0,47 п.л.

4. Романова Г.В. Общая характеристика прав пользователей земельными участками // Юрист. 2006. № 8. – 0,38 п.л.

***Статьи, опубликованные в других изданиях:***

1. Романова Г.В., Цыбуленко З.И. Актуальные проблемы применения земельного и гражданского законодательства / Всероссийская научно-практическая конференция «Современные проблемы борьбы с преступностью: Сборник материалов. – Воронеж: Воронежский институт МВД России, 2003. Ч. 1 (юридические науки) – 0,1 п.л.

2. Романова Г.В. Некоторые спорные вопросы содержания права собственности на земельные участки / Актуальные проблемы права собственности: Материалы Всероссийской межвузовской конференции. – Саратов: ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2004. – 0,1 п.л.

3. Романова Г.В. Конституционно-правовые основания возникновения прав граждан на земельные участки / Конституция Российской Федерации и современное законодательство: проблемы реализации и тенденции развития (к 10-летию Конституции



России): Сборник материалов Международной научно-практической конференции. – Саратов: СЮИ МВД России, 2004. – 0,2 п.л.

4. Романова Г.В. Проблемы правового регулирования механизма определения земельных долей / Наука на рубеже тысячелетий: Сборник научных статей по материалам конференции. – Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, 2004. – 0,1 п.л.

5. Романова Г.В. Проблемы наследования земельных участков / Проблемы государства, права, культуры и образования в современном мире: Материалы II-й Международной научно-практической интернет-конференции. – Тамбов: Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, 2005. – 0,19 п.л.

6. Романова Г.В. Проблемы обеспечения законности нормативных актов органов государственной власти и местного самоуправления, регулирующих отношения по использованию земли / Калининградская область в европейском эколого-правовом пространстве: Материалы Международной научно-практической конференции. – Калининград: Калининградский СЮИ МВД России, 2005. – 0,33 п.л.

7. Романова Г.В. Распоряжение земельными участками (гражданско-правовой аспект): Учебно-методическое пособие. – Саратов: СЮИ МВД России, 2008. – 5 п.л.