

На правах рукописи

КИЧКО АЛЕКСАНДР ИВАНОВИЧ

**ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Краснодар 2011

Работа выполнена на кафедре гражданского права юридического факультета ФГОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет»

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор
Камышанский Владимир Павлович

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Коршунов Николай Михайлович

кандидат юридических наук
Майор Иван Геннадьевич

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Белгородский государственный университет»

Защита состоится 4 марта 2011 г. в 10-00 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, (аудитория № 215).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кубанского государственного аграрного университета по адресу: г. Краснодар, ул. Калинина, 13.

Автореферат разослан «__» февраля 2011 г.

Ученый секретарь
регионального диссертационного совета
доктор юридических наук, профессор

 В.П. Камышанский

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Право собственности на земельные участки было и остается одним из важнейших стимулирующих факторов социально-экономического развития общества. Его устойчивость и гарантированность в значительной мере зависит от закрепленных в законе обоснованных оснований изъятия и прекращения права собственности на земельные участки, правовых гарантий осуществления и защиты.

Важнейшей задачей института принудительного прекращения права собственности остается обеспечение охраны права собственности от произвольного вмешательства со стороны государства и третьих лиц. Решение этой задачи является приоритетным в законодательной деятельности по совершенствованию правового регулирования отношений собственности на земельные участки.

Работу по совершенствованию гражданского законодательства в области отношений собственности нельзя считать завершенной. С принятием ГК РФ и ЗК РФ, в которых нашли закрепление положения о праве собственности, его приобретении и прекращении, значительное количество вопросов осталось еще нерешенными. Ни теория, ни правоприменительная практика не дает однозначного ответа на ряд проблем, связанных с принудительным прекращением права собственности на земельные участки. Это обусловлено наличием большого количества законодательных и подзаконных актов, которые не всегда согласованно регулируют отношения прекращения права собственности, что свидетельствует об определенной непоследовательности нормотворческой деятельности.

Проблема принудительного прекращения права собственности на земельные участки всесторонне не проанализирована, ряд вопросов остались нераскрытыми или спорными, недостаточно монографических работ по комплексному исследованию вопросов принудительного прекращения права собственности на земельные участки по гражданскому законодательству России. Требуют глубокого изучения теоретические положения о классификации способов принудительного прекращения права собственности, надлежащего закрепления отдельных оснований прекращения права собственности на земельные участки в ГК РФ; должным образом не проанализирована специфика отношений в сфере прекращения права собственности на земельные участки в связи с принудительным прекращением права собственности на здания и сооружения; имеется потребность в совершенствовании терминологического аппарата применяемого при формировании соответствующих гражданско-правовых норм.

Актуальность исследований проблем правового регулирования принудительного прекращения права собственности обусловлена потребностью правильного понимания природы и места данного института в системе регулируемых гражданским правом отношений и его адекватной реализации на практике.

Таким образом, можно констатировать тот факт, что анализ существующего правового регулирования отношений, связанных с принудительным прекращением права собственности на земельные участки, разработка рекомендаций, позволяющих устранить отдельные недостатки в этой сфере, являются актуальными и недостаточно исследованными в науке гражданского права.

Степень разработанности темы. Проблемы правового регулирования отношений, связанных с принудительным прекращением права собственности на земельные участки лишь отчасти получили освещение в специальных юридических исследованиях. В работах, посвященных прекращению права собственности, рассматривались лишь отдельные аспекты прекращения права собственности на земельные участки. Широкое освещение получили вопросы прекращения права собственности на основании договора. В тоже время проблемы принудительного прекращения права собственности на землю путем реквизиции, конфискации земельного участка, изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, прекращения права собственности в связи с созданием новых и расширением существующих земель особо охраняемых природных территорий не достаточно полно изучены.

Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с принудительным прекращением права собственности на земельные участки.

Предмет исследования – международно-правовые, зарубежные и российские нормы гражданского права, регулирующие отношения, связанные с принудительным прекращением права собственности на земельные участки и вытекающие из этого наиболее актуальные проблемы.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью данной работы является комплексное изучение теоретических и практических проблем правового регулирования принудительного прекращения права собственности на земельные участки, поиск путей их разрешения, а также формирование предложений по совершенствованию российского законодательства и судебной-арбитражной практики по рассмотрению и разрешению судебных споров, связанных с принудительным прекращением права собственности на землю.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи исследования:

- анализ понятия прекращения права собственности, способов и оснований принудительного прекращения права собственности на земельные участки, раскрытие объема и содержания этих понятий;
- исследование зарубежного опыта правового регулирования отношений по прекращению права собственности на земельные участки помимо воли собственника;
- построение классификации способов принудительного прекращения права собственности на земельные участки;

- анализ отдельных способов принудительного прекращения права собственности на земельные участки и выработка подходов по их совершенствованию;

- исследование проблем прекращения права собственности на земельные участки в связи с созданием новых и расширением существующих земель особо охраняемых природных территорий;

- анализ проблем реквизиции и конфискации земельного участка, а также его изъятия для государственных и муниципальных нужд;

- выработка предложений по совершенствованию правовых норм, регулирующих отношения по принудительному прекращению права собственности на земельные участки.

Методологической основой диссертационного исследования являются общенаучные методы познания общественных явлений с использованием специальных и частнонаучных методов: исторического, системно-структурного анализа, сравнительного правоведения, формально-юридического, структурно-функционального и др.

Теоретическую базу исследования составили труды российских ученых-юристов: Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, А.В. Венедиктова, Н.А. Барина, С.А. Боголюбова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, О.С. Иоффе, В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.А. Лапача, А.В. Малько, В.П. Мозолина, В.А. Рыбакова, А.Я. Рыженкова, К.И. Скловского, Т.Б. Станкевич, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, В.А. Хохлова, З.И. Цыбуленко, Л.В. Щенниковой, В.Ф. Яковлева и др., чьи труды посвящены актуальным проблемам права собственности, в том числе осуществлению и прекращению права собственности на земельные участки.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, международно-правовые акты, отмененные и действующие российские законодательные и иные правовые акты: Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс, иные кодексы Российской Федерации, гражданское, земельное законодательство Российской Федерации, указы Президента РФ и постановления Правительства РФ. Ряд положений и выводов основывается на анализе норм зарубежного законодательства.

Эмпирическую основу исследования составили материалы судебно-арбитражной практики, в частности, практики Высшего Арбитражного Суда РФ, Верховного суда РФ, иных арбитражных судов, а также судов общей юрисдикции, фактический материал, нашедший отражение в средствах массовой информации и Интернет.

Научная новизна исследования заключается в попытке автора переосмыслить по-новому ряд актуальных и не разрешенных до настоящего времени вопросов принудительного прекращения права собственности на земельные участки с учетом новейшего российского и зарубежного законодательства и практики его правоприменения; проведении целостного, комплексного исследования проблем правового регулирования отношений,

связанных с принудительным прекращением права собственности на земельные участки.

В работе содержатся новые выводы относительно оснований принудительного прекращения права собственности на земельные участки; усовершенствована классификация способов принудительного прекращения права собственности на землю; сделаны предложения по совершенствованию правового регулирования принудительного прекращения права собственности на земельные участки в связи с изъятием бесхозно содержимых объектов культурного наследия, жилых помещений (жилых домов), в случае конфискации земельного участка, а также его изъятия в других случаях; выделены и проанализированы случаи изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд; сформулированы предложения по совершенствованию нормативной регламентации принудительного прекращения права собственности на земельные участки в случае реквизиции и изъятия участков в связи с созданием новых и расширением существующих земель особо охраняемых природных территорий.

Диссертационное исследование является одним из первых всесторонних исследований, посвященных анализу наиболее важных вопросов, связанных с принудительным прекращением права собственности на земельные участки. На базе проведенного анализа сформулированы выводы и предложения, выражающие научную новизну исследования и направленные на совершенствование нормативно-правовой базы.

На защиту выносятся следующие основные положения, отражающие научную новизну проведенного исследования:

1. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок рассматривается с позиции процесса – целенаправленной деятельности уполномоченных органов и заинтересованных лиц.

Как процесс принудительное прекращение права собственности на земельный участок представляет собой реализацию уполномоченными органами и лицами предусмотренного законом способа прекращения права собственности в рамках сложного состава правопрекращающих юридических фактов (основание), обеспечивающего безвозвратную потерю правовой связи между собственником и его земельным участком в результате применения к собственнику мер государственного принуждения.

Определены содержание и соотношение понятий способ и основание принудительного прекращения права собственности на земельный участок.

2. Все способы принудительного прекращения права собственности на земельные участки представляют собой единую систему, включающую две основополагающие группы: 1) принудительное прекращение права собственности на земельный участок при правомерном поведении собственника; 2) принудительное прекращение права собственности на земельный участок в связи с противоправным поведением собственника.

Особенности способов первой классификационной группы: 1) всегда возмездное прекращение права собственности на земельный участок; 2)

возмещение убытков в связи с изъятием участка; 3) возможность добровольного отчуждения собственником земельного участка; 4) правовыми основаниями изъятия выступают: а) решение суда; б) закон; в) решения органов государственной власти или органов местно самоуправления; 5) объектами изъятия могут выступать земельные участки частной собственности, а также публичной собственности в порядке перераспределения имущества между публичными собственниками.

Особенности способов второй классификационной группы: 1) по общему правилу возмездное прекращение права собственности, за исключением конфискации; 2) убытки, связанные с изъятием участка, не возмещаются; 3) отчуждение земельного участка только по решению суда; 4) объектами изъятия могут выступать только земельные участки частной собственности; 5) принудительное прекращение права собственности осуществляется в связи с применением санкции за совершенное правонарушение, либо применением иных мер государственного принуждения в связи с нарушением лицом принятых обязательств.

На основе анализа каждого из способа, входящего в выделенные классификационные группы, сделаны предложения по совершенствованию отдельных положений ГК РФ, регулирующих принудительное прекращение права собственности на земельные участки.

3. Последовательная реализации правового принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости требует обеспечения в правовом регулировании изъятия зданий и сооружений последовательной и четкой регламентации условий и порядка изъятия земельных участков, расположенных под указанными объектами и принадлежащих собственнику изымаемой недвижимости. Нарушение указанного принципа проявляется в отсутствии в ГК РФ и федеральных законах, принятых в его развитие, правил регулирующих изъятие земельного участка, на котором расположен изымаемый бесхозно содержимый объект культурного наследия, а также бесхозно содержимое жилое помещение (жилой дом), что крайне негативно сказывается на эффективности правовой регламентации принудительного изъятия земельных участков, ведет к неоднозначному применению к отношениям сторон правил, определяющих порядок и условия изъятия земельного участка.

С учетом этого предлагаются способы совершенствования правового регулирования изъятия земельных участков в указанных случаях, направленные на повышение защиты прав и законных интересов собственников изымаемой недвижимости.

4. Обосновывается, что изъятие земельных участков в случае создания либо расширения существующих земельных участков особо охраняемых природных территорий должно осуществляться в порядке прекращения права собственности на земельный участок, который в силу закона не может принадлежать данному лицу, а условия и порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не могут

применяться к отношениям сторон, если иное прямо не предусмотрено законом.

В отношениях между публичными собственниками одной формы собственности (Российская Федерация, субъекты РФ) изъятие земельного участка для создания или расширения существующих земель особо охраняемых природных территории должно быть допустимо в порядке перераспределения государственного имущества и осуществляться на безвозмездной основе.

5. Предлагаются конкретные пути решения задач, направленные на совершенствование правового регулирования изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд по следующим проблемным направлениям: 1) проблема разрешения удовлетворения публичных нужд путем использования изъятых земельных участков частными лицами; 2) проблема отсутствия законодательной регламентации информирования заинтересованных лиц, кроме собственника, о предстоящем изъятии участка; 3) проблема правовой регламентации гарантий равноценного и предварительного возмещения за изъятый земельный участок; 4) проблема оснований изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд; 5) проблема порядка изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд; 6) проблема определения выкупной цены земельного участка.

6. Гражданско-правовая регламентация изъятия земельного участка в порядке реквизиции должна обеспечивать единый подход к содержанию данного правового института независимо от того выступает объектом реквизиции движимое имущество, либо здание, сооружение, иное недвижимое имущество, земельный участок. Недопустимо использование реквизиции по усмотрению правоприменительных органов одновременно как прекращения права собственности и его ограничения, так как это нарушает принцип правовой определенности в сфере принудительного изъятия земли. Использование временного ограничения права собственности по основаниям, сходным с основаниями применения реквизиции и не влекущее прекращение права с момента изъятия земельного участка, не может рассматриваться в качестве реквизиции. С учетом этого, определение реквизиции, содержащееся в ст. 51 ЗК РФ, должно быть приведено в соответствие с под. 5 п. 2 ст. 235 и ст. 242 ГК РФ.

7. Гражданско-правовое регулирование отношений по изъятию земельного участка в порядке реквизиции должно обеспечивать защиту прав и законных интересов собственника недвижимости, расположенной на реквизируемом земельном участке. В силу того, что нормы ст. 239 ГК РФ, ст. 242 ГК РФ и ст. 51 ЗК РФ не регулируют вопрос изъятия объектов недвижимости, расположенных на реквизируемом земельном участке, предлагается дополнить ст. 242 ГК РФ пунктом 4 и 5 следующего содержания:

«4. В случаях, когда реквизиция земельного участка невозможна без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое

недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть реквизировано у собственника.

5. В случае невозможности возврата реквизированного недвижимого имущества его собственнику возмещается рыночная стоимость недвижимого имущества».

8. Конфискация как основание прекращения права собственности на земельный участок не может быть ограничена совершением уголовных преступлений. Совершение собственником нарушений, прямо предусмотренных гражданским законодательством, может служить основанием к применению данного способа принудительного прекращения права собственности на земельный участок. До внесения соответствующих изменений в ст. 50 ЗК РФ, нормы данной статьи подлежат расширительному толкованию применительно к ст. 169, 179 ГК РФ.

Предлагаются правила, которыми следует руководствоваться законодателю и правоприменителю в случае установления и применения конфискации в качестве санкции и основания прекращения права собственности на земельные участки: а) определение точных условий применения данной санкции; б) исключение произвольного применения конфискации при отсутствии противоправного поведения; в) исключение неопределенности и введения конфискации иным актом кроме закона; г) исключение возможности применения конфискации вместо санкций, предусмотренных за такие же правонарушения другими законами; д) исключение возможности применения конфискации в отношении правонарушений, ответственность за которые предусмотрена не законом, а подзаконным актом.

9. Предлагаются следующие изменения и дополнения действующего законодательства.

- в целях повышения защиты прав и законных интересов собственника земельного участка в связи с выкупом бесхозно содержимых культурных ценностей предлагается внести следующие изменения в ст. 240 ГК РФ и ст. 54 Закона об объектах культурного наследия:

а) в ст. 240 ГК РФ необходимо дополнить нормой следующего содержания: «В случаях, когда изъятие объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) невозможно без прекращения права собственности на земельный участок, в пределах которого располагается объект культурного наследия, этот земельный участок может быть изъят у собственника путем выкупа государством или муниципальным образованием или продан с публичных торгов. Собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора - судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов»;

б) в п. 1 ст. 54 Закона об объектах культурного наследия внести изменения, дополнив их правилом об изъятии земельного участка, в пределах которого располагается объект культурного наследия и о возмещении

собственнику объекта культурного наследия также стоимости выкупленного земельного участка.

- в целях повышения защиты прав и законных интересов собственника земельного участка в связи с прекращением права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (жилой дом) предлагается внести изменения в ст. 293 ГК РФ, дополнив ее нормой следующего содержания: «в случае принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже с публичных торгов бесхозяйственно содержимого жилого помещения (жилого дома), земельный участок на котором расположено данное жилое помещение может быть изъят у собственника путем продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном ст. 284 – 286 ГК РФ».

- ввиду отсутствия в действующем законодательстве соответствующих норм, в целях повышения защиты имущественных интересов собственника земельного участка изымаемого в связи с созданием либо расширением существующих земель особо охраняемых природных территорий целесообразно дополнить ст. 238 ГК РФ и правила Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» нормой, согласно которой при определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что выводы, полученные в ходе научного исследования, развивают и дополняют многие аспекты правового регулирования отношений по принудительному прекращению права собственности на земельные участки помимо воли собственника.

Предложения, научные положения, сформулированные в работе, способствуют углублению теории российского гражданского права по вопросам правового регулирования принудительного прекращения права собственности на землю и могут быть использованы в дальнейшей научной разработке по затронутой теме, в ходе исследований в области гражданского права.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования полученных диссертантом результатов для дальнейшего совершенствования правового регулирования принудительного прекращения права собственности на земельные участки. Содержащиеся в работе предложения и рекомендации могут быть использованы при осуществлении законотворческой деятельности, а также судьями арбитражных судов и судов общей юрисдикции, практическими работниками органов государственной власти и управления. Материалы диссертационного исследования могут представлять определенный интерес также для учебных заведений при изучении курсов «Гражданское право», «Предпринимательское право».

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права ФГОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет», где проведено ее рецензирование и обсуждение. Основные положения и выводы изложены в шести опубликованных научных работах по теме диссертации и раскрыты в сообщениях на научно-практических и научных конференциях.

Структура и содержание работы обусловлены целями и задачами диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих параграфы, заключения, библиографического списка использованных нормативных актов и литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность исследуемой темы, определяется предмет и объект, цели и задачи исследования, определяются его методологические и теоретические основы, формулируется научная новизна, теоретическое и практическое значение результатов исследования, в аннотированном виде излагаются основные положения диссертации, выносимые на защиту его автором, а также указывается на апробацию результатов исследования.

Первая глава – «Общие положения и классификация способов принудительного прекращения прав собственности на земельные участки» состоит из двух параграфов, в которых рассматриваются такие вопросы как понятие принудительного прекращения права собственности на земельные участки, общая классификация способов принудительного прекращения права собственности.

В первом параграфе – «Правовое регулирование принудительного прекращения права собственности на земельный участок» - автором проведен анализ понятий прекращения права собственности, оснований и способов принудительного прекращения права собственности на земельный участок.

В диссертации проанализирован опыт стран СНГ в вопросах правового регулирования принудительного прекращения права собственности на земельные участки. Выявлены сходства и различия в правовой регламентации оснований и способов прекращения права собственности. Отмечены их преимущества и недостатки.

Под способами принудительного прекращения права собственности на земельные участки предлагается понимать систему средств правового регулирования, предусмотренную ГК РФ и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, реализуемую с использованием мер государственного принуждения и обеспечивающую прекращение права собственности на земельный участок независимо от согласия собственника.

Под основанием принудительного прекращения права собственности на земельный участок следует понимать предусмотренный законом состав юридических фактов.

Принудительное прекращение права собственности на земельный участок предлагается рассматривать как процесс (целенаправленную деятельность уполномоченных органов и заинтересованных лиц) и результат.

Принудительное прекращение права собственности на земельный участок рассматривается с позиции процесса – целенаправленной деятельности уполномоченных органов и заинтересованных лиц.

Как процесс, принудительное прекращение права собственности на земельный участок, представляет собой реализацию уполномоченными органами и лицами предусмотренного законом способа прекращения права собственности в рамках сложного состава правопрекращающих юридических фактов (основание), обеспечивающего безвозвратную потерю правовой связи между собственником и его земельным участком в результате применения к собственнику мер государственного принуждения.

Как результат, принудительное прекращение права собственности на земельный участок собственника представляет собой безвозвратное лишение лица правомочий собственника.

В работе подробно рассматривается процесс принудительного прекращения права собственности на земельный участок.

Во втором параграфе – «Общая классификация способов принудительного прекращения права собственности на земельный участок» - диссертантом на основе анализа некоторых из состоявшихся к настоящему времени классификации оснований и способов прекращения права собственности предлагается собственное видение совершенствования классификации способов принудительного прекращения права собственности на земельные участки.

Все способы принудительного прекращения права собственности распределяются на две основополагающие группы: 1) принудительное прекращение права собственности на земельный участок при правомерном поведении собственника; 2) принудительное прекращение права собственности на земельный участок в связи с противоправным поведением собственника.

Критерий правомерности поведения собственника положен в основание деления с учетом того, что он является ключевым в правовом регулировании. Анализ норм ГК РФ и других законодательных актов позволил установить зависимость характера порядка и условий прекращения права собственности на земельные участки от правомерности или противоправности действий собственника.

К первой классификационной группе отнесены: 1) отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу; 2) реквизиция; 3) выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд; 4) национализация.

Для способов принудительного прекращения права собственности, входящих в рассматриваемую группу, могут быть характерны следующие особенности: 1) всегда возмездное прекращение права собственности на земельный участок; 2) возмещение убытков в связи с изъятием участка; 3) возможность добровольного отчуждения собственником земельного участка; 4) правовыми основаниями изъятия выступают: а) решение суда; б) закон; в) решения органов государственной власти или органов местного самоуправления; 5) объектами изъятия могут выступать земельные участки частной собственности, а также публичной собственности в порядке перераспределения имущества между публичными собственниками.

В диссертации подробно рассмотрены признаки первой классификационной группы.

Проанализированы способы принудительного прекращения права собственности на земельные участки первой классификационной группы и выявлены следующие проблемы правового регулирования, часть из которых рассмотрены в других разделах диссертации:

- проблемы правовой квалификации изъятия земельного участка в случае создания либо расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий (подробно рассмотрены в первом параграфе второй главы диссертации);

- проблемы правового регулирования изъятия земельного участка в порядке реквизиции (подробно рассмотрены в третьем параграфе второй главы диссертации);

- проблемы изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (подробно рассмотрены в параграфе второй главы диссертации).

Ко второй классификационной группе относятся следующие способы принудительного прекращения права собственности на земельные участки: 1) конфискация; 2) прекращение права собственности на земельный участок в связи с выкупом бесхозяйственно содержимых культурных ценностей; 3) прекращение права собственности на земельный участок в связи с прекращением права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (жилой дом); 4) обращение взыскания на имущество по обязательствам; 5) изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением, либо используется с нарушением законодательства.

Для способов принудительного прекращения права собственности, входящих в рассматриваемую группу, характерны следующие особенности: по общему правилу возмездное прекращение права собственности, за исключением конфискации; убытки, связанные с изъятием участка, не возмещаются; отчуждение земельного участка только по решению суда; объектами изъятия могут выступать только земельные участки частной собственности; принудительное прекращение права собственности осуществляется в связи с применением санкции за совершенное

правонарушение, либо применением иных мер государственного принуждения в связи с нарушением лицом принятых обязательств.

В диссертации подробно рассмотрены признаки второй классификационной группы.

Проанализированы способы принудительного прекращения права собственности на земельные участки второй классификационной группы.

Автором отмечается, что последовательная реализации правового принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости требует обеспечения в правовом регулировании изъятия зданий и сооружений последовательной и четкой регламентации условий и порядка изъятия земельных участков, расположенных под указанными объектами и принадлежащих собственнику изымаемой недвижимости. Нарушение указанного принципа проявляется в отсутствии в ГК РФ и федеральных законах, принятых в его развитие, правил регулирующих изъятие земельного участка, на котором расположен изымаемый бесхозяйственно содержимый объект культурного наследия, а также бесхозяйственно содержимое жилое помещение (жилой дом), что крайне негативно сказывается на эффективности правовой регламентации принудительного изъятия земельных участков, ведет к неоднозначному применению к отношениям сторон правил, определяющих порядок и условия изъятия земельного участка.

В данном параграфе выявлены проблемы правового регулирования, часть из которых рассмотрена в других разделах диссертации:

1. Проблемы правового регулирования изъятия земельного участка в порядке конфискации (подробно рассмотрены в третьем параграфе второй главы диссертации).

2. Проблемы прекращения права собственности на земельный участок в связи с выкупом бесхозяйственно содержимых культурных ценностей. Автором отмечается, что в ст. 240 ГК РФ и в нормах Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» отсутствуют нормы, регулирующие изъятие земельного участка, на котором расположен изымаемый бесхозяйственно содержащийся объект культурного наследия, за исключением земельного участка, в пределах которого расположен объект археологического наследия. В связи с этим предлагается внести следующие изменения в ст. 240 ГК РФ и ст. 54 Закона об объектах культурного наследия:

- в ст. 240 ГК РФ необходимо дополнить нормой следующего содержания: «В случаях, когда изъятие объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) невозможно без прекращения права собственности на земельный участок, в пределах которого располагается объект культурного наследия, этот земельный участок может быть изъят у собственника путем выкупа государством или муниципальным образованием или продан с публичных торгов. Собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора - судом. При

продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов»;

- в п. 1 ст. 54 Закона об объектах культурного наследия внести изменения, дополнив их правилом об изъятии земельного участка, в пределах которого располагается объект культурного наследия и о возмещении собственнику объекта культурного наследия также стоимости выкупленного земельного участка.

3. Проблемы прекращения права собственности на земельный участок в связи с прекращением права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (жилой дом). Диссертантом отмечается пробел в правовом регулировании прекращения права собственности на земельный участок, на котором расположено бесхозяйственно содержимое жилое помещение – жилой дом. Выявленный пробел предлагается восполнить путем внесением в ст. 293 ГК РФ изменений, дополнив ее нормой следующего содержания: «в случае принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже с публичных торгов бесхозяйственно содержимого жилого помещения (жилого дома), земельный участок, на котором расположено данное жилое помещение, может быть изъят у собственника путем продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном ст. 284 – 286 ГК РФ»

4. Проблемы изъятия земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением, либо используется с нарушением законодательства. Анализ показал отсутствие в гражданском и земельном законодательстве правовых механизмов реализации норм о принудительном прекращении права собственности на земельный участок, в случаях предусмотренных ст. 284 ГК РФ и ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Вторая глава – «Отдельные случаи принудительного прекращения права собственности на земельный участок» состоит из трех параграфов, в которых рассматриваются такие вопросы как прекращение права собственности в связи с созданием новых и расширением существующих земель особо охраняемых природных территорий, прекращение права собственности в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд, прекращение права собственности в связи с реквизицией и конфискацией земельного участка.

В первом параграфе – «Прекращение права собственности в связи с созданием новых и расширением существующих земель особо охраняемых природных территорий» - диссертантом отмечается, что особенности правового регулирования отношений собственности на земельные участки особо охраняемых природных территории, обусловлены тем, что такие территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных ландшафтов, разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия.

Основанием изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, в указанных случаях выступает принятие уполномоченным органом государственной власти решения об образовании либо о

расширении существующих земель особо охраняемой природной территории.

Диссертантом обосновывается, что вопреки распространенному в юридической литературе мнению (Дихтяр А.И., Клейменова Е.С, Кабытов Н.П. , Конюх Е.А и др.) к отношениям сторон по изъятию земельного участка для создания либо расширения особо охраняемых природных территорий не может применяться механизм изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. В обоснование предлагаемого указанными авторами подхода нередко приводится ссылка на п. 2 ст. 19 и п. 5 ст. 26 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», в которых употребляется понятие «общегосударственные нужды».

Обосновывается, что изъятие земельных участков в случае создания либо расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий должно осуществляться в порядке, предусмотренном для прекращения права собственности на земельный участок, который в силу закона не может принадлежать данному лицу, а условия и порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не могут применяться к отношениям сторон, если иное прямо не предусмотрено законом. Это обусловлено следующим:

1. Практически во всех случаях, когда законодатель распространяет на отношения сторон механизм, предусмотренный ст. 279 – 282 ГК РФ, на это имеется прямое указание в законе в виде «изъятия для государственных и муниципальных нужд».

2. Если допустить, что на отношения по изъятию земельного участка для создания особо охраняемых природных территорий распространяется механизм изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, то нелогичным и непоследовательным становится подход законодателя, который в отношении одних категорий особо охраняемых природных территорий использует понятие «использование для общегосударственных нужд», а для других – нет (государственные природные заповедники, национальные парки, государственные природные заказники).

3. Такие особо охраняемые природные территории, как национальные парки и государственные природные заповедники отнесены к объектам федеральной собственности в силу прямого указания закона (п. 4 ст. 27 и ст. 95 ЗК РФ), а особо охраняемые природные территории регионального значения являются собственностью субъектов Российской Федерации и находятся в ведении органов государственной власти субъектов (ст. 2 ФЗ РФ от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»). В связи с этим не требуется обоснование государственных нужд для изъятия земель в составе таких территорий, так как закон, отнеся их к государственной собственности, прямо санкционирует нужды государства в этих землях без дополнительных обоснований.

4. Согласно п. 1 ст. 70.1 ЗК РФ в случаях, связанных с созданием особо охраняемых природных территорий, осуществляется резервирование земель, находящихся только в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам. Из этого можно сделать вывод, что создание особо охраняемой природной территории не признается той государственной или муниципальной нуждой, для которой могут впоследствии изыматься земли, находящиеся в собственности частных лиц.

Если особо охраняемая природная территория создается одним публичным собственником на землях, принадлежащих другому публичному собственнику, то, как демонстрирует судебная практика, изъятие земельных участков не производится, а создание территории без изъятия создает правовую коллизию, так как один и тот же земельный участок остается у прежнего собственника и в то же время согласно п. 6 ст. 2 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» переходит в собственность того уровня, который соответствует значению образуемой территории.

Представляется, что в отношениях между публичными собственниками одной формы собственности (Российская Федерация, субъекты РФ) изъятие земельного участка для создания или расширения существующей особо охраняемой природной территории должно быть допустимо в порядке перераспределения государственного имущества и осуществляться на безвозмездной основе.

Совершенствованию механизма изъятия земельного участка в случае создания или расширения особо охраняемой природной территории может способствовать закрепление в правилах ст. 95 ЗК РФ и нормах Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» положения о том, что решение уполномоченного органа об изъятии земельного участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Автором отмечается, что ни ст. 238 ГК РФ, ни ст. 95 ЗК РФ не учитывает специфики отношений по изъятию у собственника земельного участка, составляющего основу его быта, домашнего хозяйства, участка, на котором может находиться жилое помещение. Для повышения защиты имущественных интересов собственника изымаемого участка целесообразно дополнить ст. 238 ГК РФ и правила Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» нормой, согласно которой при определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Во втором параграфе – «Прекращение права собственности в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд»

- исследование вопросов принудительного прекращения права собственности на земельные участки при их изъятии для государственных и муниципальных нужд показало множество серьезных проблем, возникающих при применении данного способа прекращения права собственности.

Диссертант предваряет изучение данной проблемы обзором опыта других государств в правовом регулировании изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В работе творчески переосмыслен опыт правового регулирования изъятия земельных участков для государственных нужд по законодательствам Украины, Белоруссии и Казахстана - сопредельных с Россией государств, а также США, Великобритании и Германии.

В результате сравнения положения ГК Украины с правилами ГК РФ и ЗК РФ о принудительном изъятии земельных участков можно видеть, что:

1. В украинском и российском гражданском законодательстве по-разному сформулирована цель изъятия земельных участков – по законодательству Украины такое изъятие осуществляется для «общественной необходимости». По российскому же законодательству – для «государственных и муниципальных нужд».

2. В ГК Украины не используется термин «изъятие», хотя речь идет о принудительном прекращении права собственности на землю по решению суда.

К преимуществам казахстанского законодательства следует отнести установление ограничения изъятия земель отдельных категорий.

В законодательстве США и Англии регламентирование принудительного прекращения права частной собственности на земельные участки отличается разнообразием подходов к решению данного вопроса.

Анализ наиболее значимых дел, рассмотренных Верховным судом США, свидетельствует о том, что, по мнению высшей судебной инстанции, государство вправе принудительно изымать столько земли, сколько ему необходимо и у того, у кого считает необходимым, соблюдая одно из следующих правил: 1) после изъятия земля должна быть передана публичному собственнику для размещения социально значимых объектов; 2) после изъятия земля должна быть передана для оказания социально значимых услуг; 3) изъятый земельный участок передается частному лицу, но для публичного использования.

В английском праве принудительное изъятие земли и другой недвижимости тщательно прописано в законодательных актах. Центральное место в процедуре принудительного изъятия земли занимает планирование. Основания принудительного изъятия земли определяются в рамках процедуры планирования.

По английскому праву, если власти считают, что принудительное прекращение права собственности на землю будет способствовать осуществляемому на земле или относящемуся к ней развитию, перестройке или усовершенствованию, то принудительное изъятие земли является правомерным.

Принципиальным для немецкого законодателя является условие о том, что изъятие допустимо только в том случае, если этого требует общественное благо и цель изъятия не может быть достигнута никаким другим путем, в частности, исходя из земельного владения заявителя. Кроме того, изъятие для вышеуказанных целей, подразумевает, что заявитель: 1) действительно серьезно прилагал усилия, и это подтверждено документально, чтобы приобрести земельный участок в свободной продаже на приемлемых условиях и 2) подтверждает, что земельный участок будет использоваться в течение соответствующего срока для предусмотренной цели.

В диссертации рассмотрены наиболее актуальные проблемы изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

1. Проблема удовлетворения публичных нужд путем использования изъятых земельных участков частными лицами. Обосновывается, что по российскому законодательству изъятый для государственных и муниципальных нужд земельный участок может быть использован частными лицами при условии удовлетворения государственных и муниципальных нужд. С учетом этого следует допустить возможность изъятия земельных участков частными лицами, действующими в соответствии с полномочиями, полученными в установленном порядке от компетентных органов власти и с целью обеспечения государственных и муниципальных нужд.

2. Проблема отсутствия законодательной регламентации информирования заинтересованных лиц, кроме собственника, о предстоящем изъятии участка. С учетом этого предлагается информировать собственника и других лиц, имеющих права на изымаемый земельный участок, о предстоящем изъятии путем не только направления извещений, но и опубликования сообщения в средствах массовой информации данного региона. Кроме того, требует законодательного закрепления порядок ознакомления лиц, права которых прекращаются в силу изъятия земельных участков, с условиями изъятия - в том числе с размером выплачиваемой выкупной цены или убытков.

3. Проблема правовой регламентации гарантий равноценного и предварительного возмещения за изъятый земельный участок. Представляется целесообразным разрешить предоставление большего по стоимости земельного участка при условии оплаты собственником разницы в цене.

4. Проблема оснований изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Отсутствуют четкие основания изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд. Критерии отнесения размещаемых объектов к объектам государственного или муниципального значения законодательством не определены. Практика применения ст. 49 ЗК РФ показывает, что государственные и муниципальные нужды толкуются органами государственной и муниципальной власти неоднозначно. Оправданным представляется установление в ЗК РФ ограничений изъятия

земельных участков определенных категорий для государственных и муниципальных нужд. По этому пути пошел казахстанский законодатель.

5. Проблема порядка изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Регламентация деятельности государственных и муниципальных органов по изъятию земельного участка для государственных и муниципальных нужд должна основываться на государственном и муниципальном планировании использования изымаемых земель. Результаты такого планирования должны быть доступны для общего сведения. Гласность планирования изъятия земли обеспечивает собственникам изымаемой недвижимости возможность своевременно внести изменения в планы развития земельных участков их застройки и тем самым снизить убытки от такого изъятия.

6. Проблема определения размера выкупной цены земельного участка.

В третьем параграфе – «Прекращение права собственности в связи с реквизицией и конфискацией земельного участка» - автором выделяются следующие проблемы правового регулирования изъятия земельного участка в порядке реквизиции: 1) расхождение в правовом регулировании реквизиции ст. 242 ГК РФ и ст. 51 ЗК РФ. ГК РФ относит ее к принудительным способам прекращения права собственности, а ЗК РФ допускает также ограничение реквизицией права собственности; 2) отсутствие гарантий сроков, в течении которых должна быть выплачена стоимость изъятых земельного участка; 3) отсутствие условия о том, что при возврате бывшему собственнику изъятых земельного участка, последний возвращает выплаченную ему сумму за вычетом расходов по восстановлению земельного участка и неполученных доходов; 4) отсутствие в ст. 51 ЗК РФ четкого разграничения между реквизицией с временным изъятием земельного участка и временным занятием земельного участка для тех же целей, что и при реквизиции.

В диссертации рассматривается зарубежное правовое регулирование реквизиции на примере законодательства стран СНГ: Украины, Белоруссии, Казахстана. Выделяется общее и особенное в правовом регулировании реквизиции России и стран СНГ.

Особенностью украинского законодательства является: 1) разделение реквизиции на два вида по принципу выплаты стоимости изымаемого имущества: а) по общему правилу реквизиция с полным и предварительным возмещением стоимости изымаемого имущества; б) реквизиция в условиях военного или чрезвычайного положения, когда стоимость изымаемого имущества возмещается после изъятия имущества; 2) во всех случаях реквизируемое имущество переходит в собственность государства. Право частной собственности лица прекращается. В случае удовлетворения требования лица о возврате реквизируемого имущества его право собственности «возобновляется», т.е. возникает снова; 3) право собственника требовать вместо выплаты стоимости реквизируемого имущества предоставления другого имущества.

Особенностью белорусского законодателя в отличие от российской практики правового регулирования реквизиции является возможность осуществления реквизиции по постановлению суда.

Общим в правовом регулировании реквизиции по законодательству Украины, Беларуси, Казахстана и России является то, что право собственности лица прекращается принудительно по решению компетентного государственного органа при наступлении обстоятельств чрезвычайного характера. Во всех рассмотренных гражданских кодексах государств-стран СНГ реквизиция является основанием прекращения права собственности и только в России она может быть как ограничением прав собственника, так и основанием для прекращения этих прав. Во всех случаях допускается требование бывшего собственника о возврате ему сохранившегося имущества. Данное требование подлежит удовлетворению в случае, если имущество сохранилось и существует возможность такого возврата.

Гражданско-правовая регламентация изъятия земельного участка в порядке реквизиции должна обеспечивать единый подход к регулированию данного правового института независимо от того выступает объектом реквизиции движимое имущество либо здание, сооружение, иное недвижимое имущество, земельный участок. Недопустимо использование реквизиции по усмотрению правоприменительных органов одновременно как прекращения права собственности и его ограничения, так как это нарушает принцип правовой определенности в сфере принудительного изъятия земли. Использование временного ограничения права собственности по основаниям, сходным с основаниями применения реквизиции и не влекущее прекращение права с момента изъятия земельного участка не может рассматриваться в качестве реквизиции. С учетом этого, определение реквизиции, содержащееся в ст. 51 ЗК РФ должно быть приведено в соответствие с под. 5 п. 2 ст. 235 и ст. 242 ГК РФ

В целях приведения ст. 51 ЗК РФ в соответствие с нормами ст. 235 и 242 ГК РФ, необходимо внести в ст. 51 ЗК РФ изменения, исключив в определении реквизиции указание на временный характер изъятия. Такое решение: 1) снимет противоречие норм под. 5 п. 2 ст. 235 и ст. 242 ГК РФ, определяющих реквизицию как основание прекращения права собственности, с одной стороны, и норм ст. 51 ЗК РФ, принятой в развитие правил ГК РФ применительно к земельным участкам и определяющей реквизицию как ограничение права собственности, с другой стороны; 2) устранил дублирование и неопределенность в разграничении и применении реквизиции как временного ограничения права собственности, предусмотренного п. 1 ст. 51 ЗК РФ и сходного по содержанию временного ограничения права собственности на основании п. 5 ст. 51 ЗК РФ.

В законодательстве неоднозначно решен вопрос о гарантиях собственников изымаемого земельного участка. Так, по смыслу ГК РФ и Федерального закона «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» собственнику должна быть выплачена стоимость

реквизируемого имущества независимо от временного или постоянного изъятия земельного участка. Согласно же нормам ЗК РФ стоимость реквизируемого имущества выплачивается собственнику только в случае невозможности его возврата. С учетом этого нормы ст. 51 ЗК РФ должны быть приведены в этой части в соответствии с нормами ст. 242 ГК РФ.

Предлагаем закрепить в ГК РФ норму, в соответствии с которой при возврате реквизируемого имущества собственник должен возвратить полученную сумму в размере стоимости реквизируемого имущества за вычетом реального ущерба, причиненного использованием изъятых имущества.

В диссертации отдельно рассмотрен вопрос о прекращении права собственности на здания, иные объекты недвижимого имущества, находящиеся на реквизируемом земельном участке.

Анализ показал, что ни нормы ст. 239 ГК РФ, определяющие судьбу недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится, ни нормы ст. 242 ГК РФ «Реквизиция», ни нормы ст. 51 ЗК РФ «Реквизиция земельного участка» не регулируют вопрос изъятия недвижимости, расположенной на реквизируемом земельном участке.

До внесения соответствующих изменений в ст. 242 ГК РФ представляется допустимым руководствоваться аналогией закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ). Совершенствование же правового регулирования реквизиции недвижимого имущества возможно путем дополнения ст. 242 ГК РФ пунктом 4 и 5 следующего содержания:

«4. В случаях, когда реквизиция земельного участка невозможна без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть реквизирувано у собственника.

5. В случае невозможности возврата реквизируемого недвижимого имущества его собственнику возмещается рыночная стоимость недвижимого имущества».

В силу под. 6 п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника земельного участка допускается, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится конфискация.

Конфискация как основание прекращения права собственности на земельный участок не может быть ограничена совершением уголовных преступлений. Об этом свидетельствуют нормы ст. 169 и 179 ГК РФ. Ограничение статьей 50 ЗК РФ действия нормы п. 1 ст. 243 ГК РФ противоречит п. 2 ст. 3 ГК РФ о том, что иные федеральные законы, регулирующие отношения, указанные в п. 1 и 2 ст. 2 ГК РФ должны приниматься в соответствии с ГК РФ, а нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. До внесения соответствующих изменений в ст. 50 ЗК РФ, нормы данной статьи подлежат расширительному толкованию применительно к ст. 169, 179 ГК РФ.

Только с вынесением соответствующего судебного решения конфискация земельного участка может рассматриваться как санкция, влекущая утрату собственником его земельного участка.

Предлагаются следующие правила, которыми следует руководствоваться законодателю и правоприменителю в случае установления и применения конфискации в качестве санкции и основания прекращения права собственности на земельные участки: а) определение точных условий применения данной санкции; б) исключение произвольного применения конфискации при отсутствии противоправного поведения; в) исключение неопределенности и введения конфискации иным актом, кроме закона; г) исключение возможности применения конфискации вместо санкций, предусмотренных за такие же правонарушения другими законами; д) исключение возможности применения конфискации в отношении правонарушений, ответственность за которые предусмотрена не законом, а подзаконным актом.

В заключении диссертации сформулированы основные выводы и практические предложения, полученные в ходе исследования особенностей правового регулирования принудительного прекращения права собственности на земельный участок.

Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах автора:

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации для опубликования основных научных результатов диссертации:

1. **Кичко А.И.** Некоторые проблемы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд / А.И. Кичко // Общество и право. - 2010. - № 3. - (0,25 п.л.)

Статьи в иных изданиях:

2. **Кичко А.И.** Основания принудительного прекращения права частной собственности на земельные участки по законодательству зарубежных стран / А.И. Кичко // Актуальные проблемы российского права: Матер. общерос. науч.-практ. конф. / под ред. В.П. Камышанского, Л.П. Рассказова, Р.М. Дзидзоева, А.И. Коновалова и др. - Краснодар: Институт экономики, права и гуманитарных специальностей, 2008. - (С. 434-440). (0,25 п.л.)

3. **Кичко А.И.** Изъятие земельного участка для государственных нужд по законодательству стран СНГ /А.И. Кичко // Актуальные проблемы российского права: Матер. общерос. науч.-практ. конф. – Краснодар: Институт экономики права и гуманитарных специальностей, 2009. - (с. 201-208) (0,25 п.л.)

4. **Кичко А.И.** Принудительное прекращение права собственности на земельный участок, который не используется или ненадлежащее используется в соответствии с целевым назначением / *А.И. Кичко* // Проблемы и перспективы развития малого и среднего предпринимательства в Краснодарском крае и городе Новороссийске в условиях финансового кризиса 2008г.: Материалы региональной научно-практической конференции от 18 декабря 2009 г. – Новороссийск. 2010. (С.159-162) (0,2 п.л.)

5. **Кичко А.И.** Особенности принудительного изъятия земельного участка: опыт сравнительного правоведения /*А.И. Кичко* // Власть Закона. 2010. № 3. (0,27 п.л.)

6. **Кичко А.И.** Принудительный выкуп земельного участка в целях размещения объектов связи по законодательству Англии /*А.И. Кичко* // Субъекты современных правоотношений: теория, законодательство, практика: материалы Всероссийской научно-практической конференции / отв. ред. В.С. Песоцкий, А.М. Соловьев, И.А. Уваров. – Нивинномыск: НГГТИ, 2010.- (0,2 п.л.)