Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВПО «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический факультет

кафедра земельного, трудового и экологического права

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ**

 **НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**Конспект лекций для обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»**

**(квалификация (степень) магистр)**

**форма обучения (очная, заочная)**

Краснодар

КубГАУ

2016

**Автор:**  Э. А. Гряда

**Конспект лекций для обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция» (квалификация (степень) магистр) по дисциплине «**

**Правовые проблемы реализации прав на земельные участки»** / Э. А. Гряда. – Электронный ресурс, 2016. –34 с.

|  |
| --- |
| © Э. А. Гряда, 2016 |
| © ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет», 2016  |

**ЛЕКЦИЯ. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ**

 **ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Действующее законодательство, определяющее понятие и правовой режим земельного участка как объекта гражданских прав находится в стадии совершенствования. Особенностям правового регулирования рассматриваемых отношений посвящено большое количество научных исследований, имеющих своей целью определение особенностей данного объекта с позиции учета его природных характеристик и значения как объекта недвижимости, в том числе пространственного базиса для размещения зданий, строений, сооружений.

В настоящее время особенностью правового закрепления понятия земельного участка является тот факт, что данный объект назван в статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации[[1]](#footnote-1) в качестве объекта земельных отношений, наряду с понятием земли и части земельного участка.

Понятие земельного участка закреплено в статье 11.1 ЗК РФ, в соответствии с которой земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Закрепление понятия земельного участка в земельном законодательстве является логичным, поскольку сам ЗК РФ как акт кодификации направлен на регулирование отношений, возникающих по поводу его охраны и использования. Но, в тоже время, очевидно, что понятие земельного участка нуждается в теоретическом обосновании не только с позиции учета его особенностей как природного объекта, но и как объекта гражданских прав. В настоящее время применительно к данному вопросу имеет значение постановка двух основных направлений: разграничение понятий «земельный участок» со смежными понятиями, закрепленными в законодательстве и определение особенностей правового режима земельного участка и расположенных на нем объектов как единой недвижимой вещи.

В качестве одной из основных проблем определения понятия земельного участка как объекта гражданских прав большинство исследователей относит смешение различных по своей сути понятий «земля» и «земельный участок».

Действительно, исходя из содержания целого ряда нормативных актов, в том числе Гражданского кодекса Российской Федерации[[2]](#footnote-2), вышеупомянутого ЗК РФ, а также Федерального закона «Об охране окружающей среды»[[3]](#footnote-3) невозможно сделать однозначный вывод о том, что представляет собой понятие «земля»: почву, территорию, пространство или что-либо иное. На наш взгляд, бесспорной является позиция авторов, указывающих на тот факт, что понятие земли как объекта правоотношений выделяется главным образом в целях ее общей характеристики как объекта государственного и муниципального управления[[4]](#footnote-4).

До сих пор нормы ряда статей ГК РФ, определяющие содержание вещных прав на землю, не соответствуют другим Федеральным законам, в частности Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости»[[5]](#footnote-5), предусматривающему порядок кадастрового учета земельных участков, Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[6]](#footnote-6), регулирующему особенности государственной регистрации прав именно на земельные участки как индивидуально определенные вещи.

Представляется, что возможность возникновения права на землю, а не на земельные участки, существовавшая в период земельной реформы, является характеристикой не только несовершенства законодательной техники при определении понятийного аппарата, но и фактом, свидетельствующем о переходном периоде развития экономических отношений.

При этом опасение того, что требование об индивидуализации и категоричное определение понятия земельного участка как объекта гражданских прав может существенно затормозить гражданский оборот, привело к законодательному определению правила о том, что незавершенность работ по кадастровому учету вовсе не являлась препятствием для государственной регистрации права.

Однако, до сих пор неясно, почему при разработке и принятии ЗК РФ, в который, в частности, были включены нормы о необходимости кадастрового учета и возникновении прав именно на земельные участки (например, в статью 37 ЗК РФ «Особенности купли-продажи земельных участков», являющуюся ярким примером проявления проблемы соотношения норм земельного и гражданского законодательства), не были внесены соответствующие изменения в текст ГК РФ.

Очевидной является и другая проблема: в самом тексте ЗК РФ понятие «земля» сохранено, и, более того, в определенный период времени им было заменено понятие «земельные участки» применительно к отношениям, возникающим при принятии решения о резервировании данного объекта.

Данное понятие присутствует в наименовании и содержании отдельных нормативных актов, в частности, это следует из теста и наименования Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»[[7]](#footnote-7), Постановления Правительства Российской Федерации «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»[[8]](#footnote-8).

Поскольку законодательно данное понятие не определено, в науке не раз была предпринята попытка его теоретического обоснования. В.А. Буров, например, предлагает под термином «земли» понимать всю земную поверхность в границах государства, являющуюся совокупным объектом земельных правоотношений[[9]](#footnote-9).

А.В. Дегтев формулирует следующее понятие: «земля - это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции[[10]](#footnote-10)». Очевидно, что предложенные определения характеризуют данное понятие с точки зрения необходимости обеспечения публично-правового регулирования отношений.

Соглашаясь с данными позициями, представляется возможным сделать вывод о том, что понятие «земля» не должно быть применимо при регулировании тех отношений, которые по своей сути являются гражданско-правовыми. В этой связи, например, само определение понятия «резервирование земель», которое влечет за собой ограничение прав, нельзя признать корректно сформулированным.

В качестве одной из положительных тенденций развития законодательства можно определить попытку формулировки понятия земельного участка, содержащуюся в Концепции развития гражданского законодательства. Так, предполагается определить понятие земельного участка как объекта права собственности как участка поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедшего государственный кадастровый учет[[11]](#footnote-11).

По мнению С.П. Гришаева, определение проекта является более четким и развернутым. Важнейшим признаком, которому должен отвечать земельный участок для того, чтобы он был признан недвижимостью и, тем самым, объектом права собственности или иных прав на землю, заключается в том, что земельный участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами, должны быть определены его размер, границы и местоположение, после чего он должен быть зарегистрирован в качестве объекта недвижимости (то есть, произведен кадастровый учет)[[12]](#footnote-12).

В тоже время, предложенное в проекте Гражданского кодекса определение, в юридической литературе было подвергнуто критике. Так, О.И Крассов указывает, что одновременное упоминание о границах участка и его кадастровом учете неубедительно, поскольку границы участка устанавливаются при проведении кадастрового учета[[13]](#footnote-13).

Однако представляется, что на современном этапе развития законодательства такая детализация процесса индивидуализации земельного участка не является излишней.

 Установление индивидуализирующих признаков земельного участка, в том числе данных о границах, обусловлено необходимостью обеспечения законных прав и интересов правообладателей данного объекта гражданских прав. Соответствующая индивидуализация данных объектов позволяет не только определить пространственные границы осуществления прав субъектов гражданских правоотношений, но и свидетельствует о полной информированности сторон договора об особенностях его предмета.

Однако данные о границах, содержащиеся в кадастровом паспорте земельного участка, могут быть определены неточно. Такой же вывод можно сделать при анализе содержания понятия «земельный участок», содержащегося в ЗК РФ. Если в ранее действовавшей редакции статьи 6 данного нормативного акта земельным участком признавалась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, то в настоящее время в соответствии со статьей 11.1 ЗК РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Соответственно, теперь границы могут быть не описаны и не удостоверены, если это предусмотрено федеральным законом.

Например, государственная регистрация прав на земельный участок может осуществляться и в случае, если сведения о площади земельного участка являются ориентировочными. В соответствии со статьей 19 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[14]](#footnote-14)» государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается также в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев, если такой земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

По сути, содержание в этой части Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» направлено на реализацию упрощенного порядка оформления прав на земельные участки гражданами.

Таким образом, кадастровый учет земельного участка может быть осуществлен, однако при этом его границы четко не определены. Представляется, что понятие земельного участка как объекта гражданских прав может содержаться в ГК РФ, при этом его содержание должно основываться на необходимости осуществления не только кадастрового учета, но и четкого определения границ и площади. В тоже время остается не ясным, почему предложенное определение сформулировано только в отношении земельного участка как объекта права собственности? Вряд ли его понятие как объекта других гражданских прав должно иметь отличия.

В целом определение понятия земельного участка как части поверхности земли основывается на природных характеристиках данного объекта. В тоже время развитие экономических отношений, усложнение гражданского оборота предопределило законодательное установление нового объекта гражданских прав – искусственного земельного участка.

Таким образом, еще одной важной особенностью в развитии законодательства, определяющего понятие земельного участка, является определение понятия и порядка образования искусственных земельных участков, образуемых на водных объектах, находящихся в собственности публично-правовых образований. 19 июля 2011 года Президентом Российской Федерации подписан Федеральный закон «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[15]](#footnote-15).

Необходимость создания правовой основы образования искусственных земельных участков обусловлена рядом причин – это и развитие территорий, и привлечение инвестиций. При этом развитие общественных отношений опережало развитие законодательства: нормативный акт о порядке образования данных объектов отсутствовал, а проекты создания, например, искусственных островов, реализовывались.

Новый Федеральный закон основывается на комплексном регулировании отношений, связанных с созданием искусственных земельных участков, и определяет требования к проекту разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, порядок выдачи разрешения на его создание, существенные условия договора о его создании, а также порядок организации и проведения открытого аукциона на право заключить такой договор.

Обеспечивая согласованный подход в регулировании рассматриваемых отношений, указанным Федеральным законом были внесены изменения в большое количество нормативных актов: ЗК РФ, Водный кодекс Российской Федерации[[16]](#footnote-16), Федеральный закон «Об экологической экспертизе»[[17]](#footnote-17), Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[18]](#footnote-18) и ряд других.

Впервые законодательно введено новое понятие - искусственный земельный участок, который представляет собой сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

В связи с внесенными изменениями интерес вызывает вопрос о соотношении норм, содержащихся в статьях 102 и 11. 2 ЗК РФ. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 102 ЗК РФ на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков. Представляется, что установление данного правила было обусловлено двумя причинами. Во-первых, природными свойствами объекта, и, соответственно, невозможностью индивидуализации и определения границ земельных участков. Во-вторых, необходимостью реализации правил об ограничении оборотоспособности таких объектов. На основании подпункта 3 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Рассматриваемым Федеральным законом «Об искусственных земельных участках» были внесены изменения в статью 11.2 ЗК РФ, которая дополнена пунктом 1.1 , предусматривающим, что земельные участки также образуются при создании искусственных земельных участков. Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 ЗК РФ.

При анализе данных норм становится очевидным различие в понятиях «образование земельного участка» и «создание искусственного земельного участка». Искусственный земельный участок, по сути, представляет собой сооружение, требующее его ввода в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 6 статьи 12 рассматриваемого Федерального закона со дня выдачи разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию он признается также земельным участком, использование и оборот которого осуществляются в соответствии с данным Федеральным законом, гражданским законодательством и земельным законодательством.

Таким образом, земельные участки образуются не из состава земель водного фонда, а грубо говоря, из искусственных земельных участков, которые могут быть отнесены к землям иных категорий и рассматриваться как индивидуализированные объекты гражданского оборота.

Определению целевого назначения земельного участка, образуемого из искусственного земельного участка, посвящена статья 14 нового Закона. Примечательно, что разрешенное использование земельного участка рассматривается как составляющая часть содержания понятия «целевое назначение». Однако представляется, что ее наименование «Целевое назначение, в том числе разрешенное использование искусственного земельного участка» не вполне соответствует содержанию. По сути, статья определяет порядок и основания перевода земель водного фонда и земель иных категорий в земли категории, указанной в разрешении на создание искусственного земельного участка на водном объекте, а также установления и (или) изменения предусмотренных документацией по планировке территории искусственного земельного участка вида, видов разрешенного использования искусственного земельного участка. В какие конкретно категории может осуществляться перевод (для каких целей образуются земельные участки) и конкретные виды разрешенного использования в статье не определены и в каждом конкретном случае должны устанавливаться в соответствии с действующим законодательством.

Несмотря на положительное значение содержащихся в данной статье норм о порядке определения целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков, наблюдается тенденция рассредоточения норм, регулирующих отношения по переводу земель или земельных участков из одной категории в другую. Такой подход представляется не совсем оправданным, и, на наш взгляд, более целесообразным являлось бы установление особенностей такого перевода или определения категории в Федеральном законе «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»[[19]](#footnote-19) по аналогии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в котором определяются особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отдельных случаях.

Интерес представляет и вопрос об особенностях возникновения права собственности на искусственно созданный земельный участок. Несомненно, искусственно созданный земельный участок относится к объектам недвижимости. В пункте 2 статьи 8.1 ГК РФ указано, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Статьей 13 Федерального закона «Об искусственных земельных участках» определено, что с даты ввода искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию он находится в собственности:

1) Российской Федерации в случае, если создание искусственного земельного участка осуществлено за счет средств федерального бюджета;

2) субъекта Российской Федерации в случае, если создание искусственного земельного участка осуществлено за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации;

3) муниципального образования в случае, если создание искусственного земельного участка осуществлено за счет средств местного бюджета;

4) физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя, или юридического лица в случае, если создание искусственного земельного участка осуществлено такими лицами на основании заключенного с ними договора о создании искусственного земельного участка, за исключением случаев, если он создан на основании концессионного соглашения;

5) Российской Федерации в случае, если создание искусственного земельного участка осуществлено в соответствии с решением о создании или расширении морского порта на основании концессионного соглашения.

Таким образом, установлен иной момент возникновения права собственности на искусственные земельные участки - дата их ввода в эксплуатацию. Остается неясным, как данная норма будет согласовываться со статьей 219 ГК РФ, в соответствии с которой право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Поскольку искусственный земельный участок, несомненно, можно отнести к вновь создаваемому объекту недвижимого имущества, и указанная статья ГК РФ не предусматривает возможность определения законом иного момента возникновения права, в данном случае можно отметить противоречие норм, определяющих момент возникновения права собственности на искусственные земельные участки нормам ГК РФ.

В тоже время указанным Федеральным законом в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» внесены изменения – он дополнен статьей 22.3, предусматривающей особенности государственной регистрации права собственности на искусственно созданный земельный участок. В соответствии с новой статьей право собственности на искусственно созданный земельный участок регистрируется на основании решения о создании искусственного земельного участка и разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию, а также договора о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности.

В чем заключается цель государственной регистрации права в данном случае? Конечно, можно указать, что государственная регистрация в данном случае носит не правообразующий, а правоподтверждающий характер[[20]](#footnote-20). Однако насколько оправданной является установление такой сложной юридической конструкции по отношению к искусственным земельным участкам, неясно.

В целом принятие и вступление в силу такого нормативного акта, фактически восполняющего пробелы в законодательстве, является положительным моментом, хотя его реализация неизбежно повлечет за собой возникновение новых видов споров, подлежащих разрешению в судебном порядке, в том числе и споров, связанных с отказом в выдаче разрешения на создание искусственного земельного участка.

Очевидно, что понятия «земельный участок» и «искусственный земельный участок» являются различными по своему содержанию и различие это обусловлено, в том числе, особенностями образования данных объектов и их качественными характеристиками. Однако законодатель не определяет отличия в правовом режиме «обычных» земельных участков и земельных участков, образованных из рассматриваемых гидротехнических сооружений. Причем, порядок их образования также одинаков, поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 ЗК РФ.

При исследовании вопроса о понятии земельного участка как объекта гражданских прав, и, в частности, как объекта права собственности, особый интерес представляет проблема соотношения понятий земельного участка и его составных частей, которые могут быть отнесены к самостоятельным объектам недвижимого имущества.

Критериям отнесения вещей к категории недвижимых посвящено немало научных исследований. Актуальность данного вопроса предопределена, с одной стороны, необходимостью четкого определения правового режима недвижимой вещи, включая порядок государственной регистрации права, и, с другой, открытым перечнем объектов недвижимости, определенных в статье 130 ГК РФ.

Проблема в соотношении данных понятий может быть рассмотрена, в частности, на примере определения соотношения понятий «земельный участок» и «автомобильная дорога».

Так, в последнее время в юридической литературе высказывается мнение о наличии в судебной практике двух различных подходов «к определению того, является ли автомобильная дорога объектом недвижимого имущества[[21]](#footnote-21)». О.С. Карпенюк, например, основываясь на анализе судебной практики, указывает на первый подход, который состоит в том, что автомобильная дорога обладает признаками недвижимого имущества и второй, при котором покрытие земельного участка будет выступать в качестве характеристики последнего, но не самостоятельным объектом права собственности. По мнению автора, из представленных двух подходов, наиболее правильным представляется первый. Второй же не учитывает, что автомобильная дорога является производственно-технологическим комплексом[[22]](#footnote-22).

В тоже время представляется, что теоретическое выделение двух подходов к решению данного вопроса вряд ли является оправданным и основывается на смешении понятий «автомобильная дорога» и «асфальтовое (или иное) покрытие земельного участка», которые соотносятся как часть и целое. Так, в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 года «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» автомобильная дорога представляет собой объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог[[23]](#footnote-23).

Таким образом, поскольку на основании закона автомобильная дорога всегда включает в себя земельный участок, сама постановка вопроса о том, является ли она недвижимым имуществом или нет, представляется некорректной. С этих позиций, высказанные суждения не только не являются противоположными, а напротив, взаимодополняющими.

Использование одной и той же терминологии для обозначения совершенно разных вещей или их составных вещей свойственно и для законодателя. Так, в соответствии со статьей 49 ЗК РФ изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

В соответствии со статьей 70.1 того же нормативного акта  допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

Представляется наглядным несоответствие терминологии, содержащейся в ЗК РФ и вышеупомянутом Федеральном законе. Если земельные участки входят в состав автомобильной дороги, более корректным было бы использование не таких терминов как «строительство», «размещение» самой дороги, а «размещение составных частей», «конструктивных элементов». Все-таки земельные участки для размещения земельных участков предоставляться не могут. Либо необходимо не рассматривать земельный участок в качестве ее составной части и внести соответствующие изменения в Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

На первый взгляд, такие несущественные тонкости лингвистического анализа применяемых терминов не имеют существенного правового значения. В тоже время, четкое определение правового режима отдельных «элементов» – составных частей автомобильной дороги, является одним из самых спорных вопросов в практике применения законодательства.

1. Земельный участок как элемент автомобильной дороги. Правовой режим таких объектов определяется в зависимости от категории земель, в состав которой входит земельный участок. В соответствии со статьей 6 рассматриваемого Федерального закона автомобильные дороги могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, а также в собственности физических или юридических лиц, поэтому можно также предположить о допустимом многообразии форм собственности на земельные участки в составе такой дороги.

Однако необходимо учитывать, что на основании пункта 12 статьи 85 ЗК РФ земельные участки общего пользования из состава земель населенных пунктов, занятые автомобильными дорогами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

2. Конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дорог, а также защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог. В идеале право собственности на данные объекты принадлежит собственнику земельного участка. Но всегда ли это так? Пункт 3.1. статьи 90 ЗК РФ, например, предусматривает, что земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Могут ли эти объекты быть отнесены к объектам недвижимости? При наличии определенных статьей 130 ГК РФ признаков, ответ будет утвердительным.

Достаточно сложным представляется решение вопроса о том, возможно ли признание покрытия такой автомобильной дороги недвижимым имуществом. Необходимо отметить, что единообразия в практике применения судами законодательства в данном случае не усматривается. При разрешении подобных споров суды основываются на критериях определения недвижимого имущества, данного в пункте 1 статьи 130 ГК РФ. При этом используются критерии недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации:

– прочная связь объекта с землей;

– невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

В тоже время, если судом такой объект признается недвижимостью, как правило, вывод обосновывается какими-либо дополнительными критериями отнесения объекта к недвижимому имуществу, не определенными в ГК РФ. Чаще всего таковыми критериями выступают вид разрешенного использования земельного участка, ввод в эксплуатацию объекта и т.д.

Так, например, в одном из Постановлений Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа указывалось, что прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Для отнесения объекта к недвижимому имуществу необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил. В материалы дела не представлено доказательств того, что спорная дорога создана как объект недвижимости на земельном участке, отведенном для строительства именно объекта недвижимости, с соблюдением соответствующих градостроительных норм и правил, введена в эксплуатацию в установленном порядке [[24]](#footnote-24).

Интересным с данной точки зрения представляется Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 декабря 2008 года, в котором Президиум соглашается с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций о признании спорного объекта (производственной площадки) недвижимым имуществом в силу его соответствия признакам, предусмотренным статьей 130 ГК РФ.

Как указали суды апелляционной и кассационной инстанций, спорный объект также не является самовольной постройкой в связи с наличием у общества права бессрочного (постоянного) пользования земельным участком под спорным объектом и соблюдения строительных норм и правил при строительстве спорного объекта[[25]](#footnote-25).

Конечно же, в настоящее время законодательно допустимо возникновение прав на земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости у двух различных субъектов. Однако такая конструкция оправдана при ограничении оборотоспособности земельных участков, да и ее законодательное определение, в основном, было обусловлено историческими процессами развития земельного и гражданского законодательства, в частности господствующей ранее монополией государственной собственности на землю.

Представляется, что данная ситуация не вполне способствует экономической стабильности. Именно поэтому возможность использования земельного участка и расположенного на нем объекта различными субъектами и на различных правах обусловило процесс создания специальных норм, предусматривающих возможность приобретения права собственности на земельные участки собственниками зданий, строений, сооружений.

Допуская возможность определения асфальтового покрытия как самостоятельного объекта недвижимости, фактически создается предпосылка для возникновения вещных прав у, как минимум, двух различных субъектов, которые, однако, самостоятельно не могут использовать свое имущество в полном объеме.

Более обоснованной представляется позиция Н. Щербакова, который указывает на невозможность отнесения асфальтового покрытия ни к движимым, ни к недвижимым вещам, из чего следует, что асфальтовое покрытие вообще не является вещью, не может быть ни самостоятельным объектом права собственности, ни объектом гражданско-правовых сделок. По его мнению, в таком случае асфальтовое покрытие может являться функциональным элементом земельного участка, на котором оно расположено. По существу, асфальтовое покрытие при данном подходе является таким же элементом земельного участка как почвенный покров. Покрытие земельного участка (асфальтовое, бетонное и проч.) будет выступать в качестве характеристики последнего, но несамостоятельного объекта права собственности[[26]](#footnote-26).

Представляется, что автомобильная дорога может быть определена как единая вещь, составными частями которой являются земельный участок и иные конструктивные элементы, которые в тоже время не должным признаваться отдельными вещами (разве что при их физическом отделении).

Д.Е. Потяркин отмечает: «…квалификация объекта в качестве сложной вещи соответственно приводит к тому, что сделка с земельным участком распространяется и на все ее составные части - в данном случае на дорожное покрытие, для чего целесообразно произвести юридическое выделение автомобильной дороги как разновидности сложной вещи[[27]](#footnote-27)». На наш взгляд, такая позиция вполне соответствует концепции единого объекта недвижимости, и, самое главное, упрощает процесс индивидуализации такого объекта и государственной регистрации прав на него.

Федеральным законом от 2 июля 2013 года № 142-ФЗ ГК РФ был дополнен статьей 133.1, определяющей правовой режим единого недвижимого комплекса. В соответствии с данной статьей недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах[[28]](#footnote-28).

Попытки устранить недостатки в законодательно определенном понятии земельного участка при проведении научных исследований предпринимались неоднократно. Причем предлагаемые определения данного понятия, в основном, направлены на конкретизацию присущих земельному участку признаков, в том числе включающих характеристику участка как составной вещи.

Так, В.Е. Некрасов предлагает следующее определение: «земельный участок - это часть земной поверхности (элементами могут являться почвенный слой, древесно-кустарниковая растительность, лесная рас­тительность, обособленные водные объекты), границы которой описаны и удо­стоверены в установленном законом порядке [[29]](#footnote-29)».

Подобное определение содержится и в научном исследовании О.В. Котаревой, однако данный автор добавляет к числу элементов земельного участка общераспространенные полезные ископаемые[[30]](#footnote-30).

Иной позиции по отношению к определению элементов земельного участка придерживается О.А Косолапов, который считает, что водные объекты, древесно-кустарниковая растительность (многолетние насаждения), объекты капитального строительства необходимо рассматривать в качестве характеристик земельного участка. Данный автор предлагает два различных по содержанию понятия земельного участка: как объекта недвижимого имущества и как объекта вещного права.

По его мнению, земельный участок как объект недвижимого имущества это индивидуально-определенная часть земной поверхности (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, с расположенными на ней или без таковых водных объектов, многолетних насаждений, объектов капитального строительства.

При этом земельный участок как объект вещного права рассматривается как «…индивидуально-определенная часть земной поверхности (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, управомоченное лицо которой имеет возможность непосредственно воздействовать на это имущество в пределах и в порядке, установленных законом или ему не противоречащих, и которая обеспеченна вещно-правовыми способами защиты[[31]](#footnote-31)».

Учитывая положительное значение подобной детализации понятия земельного участка, необходимо обратить внимание на то, что раскрывается оно через содержание правомочий субъекта права. И если мы имеем возможность сформулировать данное понятие как объекта вещных прав, то вполне возможно его новое определение как объекта, по поводу которого возникают обязательственные отношения. Земельный участок является объектом многих видов субъективных гражданских прав, по поводу данного объекта возникают различные виды правоотношений, как бы мы их не классифицировали: вещные и обязательственные, имущественные и организационные. Естественно, что различные виды отношений по поводу земельных участков могут входить в предмет правового регулирования различных отраслей права, – но при этом понятие земельного участка как объекта должно быть единым и вид правоотношений не может определять его качественную характеристику.

В различные исторические периоды развития земельного законодательства государственному кадастровому учету земельных участков придавалось различное правовое значение, которое было предопределено целями его осуществления. Так, в период существования советского государства основной целью осуществления кадастрового учета являлось получение данных для планирования использования земли как средства производства. В период начала земельной реформы и законодательного закрепления принципа платности использования земли данные земельного кадастра, получаемые в ходе осуществления кадастрового учета, стали приобретать большое экономическое значение для целей налогообложения.

Одной из актуальнейших проблем правового регулирования земельно-кадастровых отношений практически на всех этапах их исторического развития являлось законодательное обеспечение единства разрозненной системы постановки на кадастровый учет земельных участков и технического учета иных объектов недвижимости. В настоящее время государственный кадастровый учет земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости направлен на создание многоцелевой информационной системы, данные которой необходимы для целей государственного или муниципального управления и является фактом, свидетельствующим о государственном подтверждении существования объекта недвижимого имущества с уникальными характеристиками.

Таким образом, с вовлечением земельных участков в гражданский оборот государственный кадастровый учет стал приобретать существенное гражданско-правовое значение и в настоящее время может рассматриваться как средство индивидуализации земельных участков.

Именно индивидуализация земельных участков может рассматриваться как совокупность юридических фактов, являющихся основанием определения и возникновения вещи как объекта гражданских прав. Факт индивидуализации «поверхности земли» является важным при разграничении ряда понятий, имеющих и теоретическое, и большое практическое значение. Так, в статье 6 ЗК РФ определены несколько объектов земельных отношений: земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков. Таким образом, не индивидуализированная часть земной поверхности рассматривается как природный объект и ресурс (земля), который выступает в качестве объекта, как правило, публично-правовых отношений (отношений по охране земель, управления земельными ресурсами).

В соответствии со статьей 11.1. ЗК РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Отсутствие кадастрового учета земельного участка свидетельствует о несформированности его как объекта гражданских прав.

Гражданско-правовое значение государственного кадастрового учета проявляется в необходимости подтверждения существования вещи с определенными характеристиками, достаточными для выступления в гражданском обороте. Так, в соответствии со статьей 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие ***определенно установить*** (наш курсив - Э.Г.) недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Таким образом, площадь, границы и местоположение земельного участка являются его индивидуализирующими признаками. Их установление обусловлено необходимостью обеспечения законных прав и интересов правообладателя данного объекта гражданских прав. Соответствующая индивидуализация данных объектов позволяет не только определить пространственные границы осуществления прав субъектов гражданских правоотношений, но и свидетельствует о полной информированности сторон договора об особенностях его предмета.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 1 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе[[32]](#footnote-32).

Индивидуальные особенности земельного участка определяются не только путем постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, но и в результате предшествующих ему землеустроительных действий по определению физических характеристик (в том числе площади), а также последующей государственной регистрацией прав на него. Этот вывод вытекает из анализа ряда нормативных правовых актов, определяющих момент образования земельного участка как объекта права, и, возможно, предмета договора.

Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 11. 2 ЗК РФ земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[33]](#footnote-33).

Таким образом, в целях обеспечения защиты прав субъектов гражданских правоотношений, необходимо обеспечение согласованного применения норм гражданского и земельного законодательства в данной сфере правового регулирования. При этом наиболее важным представляется рассмотрение особенностей их применения по двум основным направлениям.

Во-первых, интересным представляется вопрос о том, является ли возможным заключение договора, объектом которого выступает земельный участок, если его государственный кадастровый учет не осуществлен. По сути, в данном случае проблема сводится к решению вопроса о том, является ли кадастровый учет единственным средством, позволяющим информировать, например, приобретателя недвижимого имущества о существенном условии договора.

В судебной практике применения законодательства суды, как правило, из смысла статьей ГК РФ и нормативных актов, определяющих порядок постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, усматривают, что до тех пор, пока земельный участок не прошел государственный кадастровый учет, он не может являться объектом гражданских правоотношений, то есть быть предметом сделок. При этом основными выводами являются следующие:

– если доказательства постановки земельного участка на государственный кадастровый учет не представлены, то в договоре нет данных, позволяющих идентифицировать объект арендных правоотношений[[34]](#footnote-34);

– необоснованными являются доводы о заключении договора аренды в связи с возможностью определения предмета договора без осуществления кадастрового учета земельного участка[[35]](#footnote-35);

– отсутствие факта кадастрового учета свидетельствует об отсутствии у спорного земельного участка индивидуально-определенных признаков, определяющих его как объект гражданских прав[[36]](#footnote-36);

– индивидуализация земельного участка осуществляется посредством его государственного кадастрового учета и до тех пор, пока земельный участок не прошел государственный кадастровый учет, он не может являться объектом гражданских правоотношений, то есть быть предметом сделок[[37]](#footnote-37).

Представляется, что при разрешении подобных споров, прежде всего, необходимо учитывать смысловое значение понятия земельный участок, содержащегося в ЗК РФ, определять момент образования земельного участка как объекта права с учетом действующего на момент заключения договора законодательства.

Во-вторых, большое значение имеет вопрос о полноте сведений, отражающих признаки конкретного земельного участка, наличие которых свидетельствует о возможности индивидуализации земельного участка посредством его кадастрового учета. А.А. Минаева, например, выделяет индивидуализирующие и дополнительные признаки земельного участка. К числу индивидуализирующих признаков данный автор относит местоположение, площадь и границы земельного участка, дополнительных – кадастровый номер, целевое назначение и т.д. [[38]](#footnote-38).

Представляется, что именно индивидуализирующие признаки земельного участка должны быть определены в полном объеме для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, поскольку их совокупность свидетельствует о возможности вовлечения образуемого объекта в гражданский оборот. Наиболее важным моментом при заключении любых договоров, являющихся основаниями возникновения прав на земельный участок, является достоверное информирование приобретателя обо всех существенных характеристиках объекта, и, прежде всего, данных о его площади.

На основании статьи 19 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается также в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением следующих случаев:

– если кадастровый паспорт или кадастровый план такого земельного участка ранее представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов;

– если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано в установленном настоящим [Федеральным законом](file:///C%3A%5CUsers%5Cwww%5CDocuments%5C%D0%9F%D0%A3%D0%91%D0%9B%D0%98%D0%9A%D0%90%D0%A6%D0%98%D0%98%5C%D0%98%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%82%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%5C%D0%93%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%B0%20%D0%AD.%D0%90.%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F.doc#sub_0#sub_0) порядке;

– если такой земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

– иных установленных федеральным законом случаев[[39]](#footnote-39).

Очевидно, что установленные правила будут применимы не только при «первоначальной» регистрации права собственности (например, в случае регистрации права собственности гражданином, обладающим земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования), но также в случаях последующего заключения договора, влекущего переход прав на земельный участок. В соответствии со статьей 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Поэтому в случае регистрации права собственности на земельный участок, в том числе и в упрощенном порядке, гражданин вправе им свободно распорядиться. И если право первоначально уже зарегистрировано, даже с указанными условными границами, оснований для отказа в последующей регистрации сделки с таким земельным участком и перехода права не усматривается.

В этой связи интересной представляется позиция Президиума Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа: «…законом допускается государственная регистрация земельного участка с ориентировочными границами, и с момента регистрации такой участок становится объектом оборота[[40]](#footnote-40)».

# При разрешении споров в судебном порядке, как правило, делается вывод о том, что ориентировочное установление границ в «Особых отметках» кадастровой карты (плана) участка не препятствует совершению сделок с ним. В этом случае имеются особенности предмета сделки, которые известны ее участникам[[41]](#footnote-41).

До недавнего времени постановка земельного участка на государственный кадастровый учет и регистрация прав на него представляли собой практически не взаимосвязанные между собой юридические факты. Как показала практика, осуществление функций учета и регистрации различными органами государственной власти без должного правового обеспечения их взаимодействия предопределяет проблему длительности сроков оформления прав на земельные участки всеми субъектами земельных правоотношений.

Таким образом, практически решается проблема необходимости стимулирования будущих субъектов права к его регистрации, как это, например, было предусмотрено Законом Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (статья 11) в виде установления правила об обязательности получения документов о правах на земельные участки[[42]](#footnote-42).

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2009 года № 534 была утверждена Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости.

Для обеспечения высокой динамики преобразований системы регистрации прав и кадастрового учета изменение законодательства в части обеспечения единства учетно-регистрационных процедур предполагается признать утратившими силу Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «О государственном кадастре недвижимости» и принять федеральный закон о регистрации прав и кадастровом учете, устанавливающий новые правила единых учетно-регистрационных процедур, устраняющий дублирование сведений в ЕГРП и ГКН, а также предусматривающий возможность предоставления комплексных сведений одновременно из указанных информационных ресурсов, иных комплексных услуг[[43]](#footnote-43).

Интересным представляется и вопрос об определении момента, с которого земельный участок считается образованным и может быть рассмотрен в качестве вещи, объекта права. Из анализа норм, содержащихся в главе 1.1 ЗК РФ, можно сделать вывод о том, что в большинстве случаев постановка земельного участка на кадастровый учет не является завершающим этапом его образования как объекта недвижимого имущества.

На наш взгляд, следует признать наличие двух законодательно определенных подходов к определению момента возникновения земельного участка как объекта прав, и, соответственно, момента завершения процесса его образования.

Первый подход состоит в признании кадастрового учета моментом, с которого земельный участок считается образованным. Необходимо отметить, что данный случай является больше исключением, чем правилом, причем в подобном случае момент постановки на учет является и моментом возникновения соответствующих прав на земельный участок. Так, в существующей застройке земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права общей долевой собственности собственников таких помещений, который определяется как момент вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации или момент формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Суть второго подхода состоит в признании завершающим этапом образования земельного участка государственной регистрации соответствующего права. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки[[44]](#footnote-44).

В соответствии со статьей 25 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»[[45]](#footnote-45) внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет земельного участка носят временный характер. К таким сведениям применяются правила, установленные частью 4 статьи 24 рассматриваемого Федерального закона. Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости, носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении пяти лет со дня постановки земельного участка на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

По мнению О.Н. Колесовой, в ходе технического кадастрового учета происходит юридическое закрепление характеристик объекта недвижимости, индивидуализирующих его, и признание со стороны государства существования такого объекта. По мнению данного автора, без закрепления права такой объект не может быть признан объектом имущества[[46]](#footnote-46).

В юридической литературе неоднократно высказывалось мнение о большом юридическом значении государственной регистрации права как юридического факта, подтверждающего не только существование зарегистрированного права, но и вещи, объекта, на который эти права возникают. По мнению Е.А. Суханова, до момента регистрации вновь создаваемая недвижимая вещь юридически не существует[[47]](#footnote-47).

Как отмечает Г.В. Романова, «…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»[[48]](#footnote-48).

Т.В. Крамкова рассматривает создание (формирование) земельного участка как «сложную формализованную публичную процедуру, включающую определение его границ, размеров и состава, отражение местоположения недвижимого имущества на картографической основе, присвоение ему индивидуального кадастрового номера, а также государственную регистрацию права собственности на земельный участок и иных предусмотренных законом прав»[[49]](#footnote-49).

Очевидно, что в большинстве случаев земельный участок является образованным с момента государственной регистрации прав на него. Таким образом, представляется, что следует различать понятия «формирование земельного участка» и «образование земельного участка».

Зачастую понятия «формирование объекта недвижимости» и «индивидуализация объекта недвижимости» трактуются как равнозначные. Так, в одном из словарей, формирование объекта недвижимости рассматривается как индивидуализация (обособление) объекта недвижимости, в результате которого на основе документально подтвержденных сведений устанавливаются его физические, экономические характеристики, а также правовой статус, позволяющие однозначно выделить данный объект из иного недвижимого имущества[[50]](#footnote-50).

В юридической литературе формирование земельного участка в основном определяется как результат проводимых землеустроительных действий. Так, Т.Г. Иванова отмечает, что «…при межевании земель и земельных участков проводятся землеустроительные действия по установлению границ объектов землеустройства с закреплением таких границ межевыми знаками. В результате таких землеустроительных действий производится формирование земельного участка как объекта учета и права»[[51]](#footnote-51).

Очевидным является тот факт, что теоретическое понятие «формирование земельного участка» существенно расширено в статье 30 ЗК РФ. Представляется, что формирование земельного участка в целях предоставления его из состава муниципальной собственности не должны включаться действия по принятию решения о проведении торгов и публикации сообщения об их проведении.

Таким образом, возникает вопрос, с какого момента можно считать земельный участок сформированным? Наиболее приемлемым, на наш взгляд, будет являться определение момента формирования земельного участка с момента его государственного кадастрового учета. Образование земельного участка включает в себя действия по его формированию, поэтому представляется необходимым считать земельный участок сформированным с момента его постановки на государственный кадастровый учет, а образованным – с момента государственной регистрации права.

**ЛЕКЦИЯ. ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ**

Непоследовательность в проведении земельной реформы предопределила необходимость совершенствования законодательства о приобретении прав на земельные участки гражданами.

Два вида вещных права, на основании которых осуществлялось использование земельных участков гражданами, – право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком, являются своеобразным свидетельством исторических фактов в развитии законодательства о вещных правах. Данные права могли возникнуть только на основании решения органа государственной власти или местного самоуправления (исключение – передача права пожизненного наследуемого владения) и их объектом мог выступать только земельный участок, находящийся в публичной собственности. Как отмечает М.В. Чередникова, «между собственником земельного участка и землепользователем возникают особые относительные отношения, которые в частности, проявляются в ограничении правомочий собственника по распоряжению и пользованию земельным участком[[52]](#footnote-52)».

Долгое время право постоянного (бессрочного) пользования оставалось основным видом прав, на основании которого осуществлялось пользование земельными участками гражданами, как в советский период, так и в период проведения земельной реформы. В отличие от данного вида вещного права, право пожизненного наследуемого владения, «созданное» на начальном этапе реформирования экономических отношений, не получило широкого распространения. Сомнения в экономической необходимости закрепления такого вида права не раз находили отражение в содержании нормативных правовых актов.

Право пожизненного наследуемого владения как вещное право впервые было предусмотрено статьей 20 Основ законодательства о земле Союза ССР и союзных республик, в соответствии с которой граждане СССР имели право на получение в пожизненное наследуемое владение земельных участков для ведения крестьянского хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, садоводства и животноводства, дачного строительства, традиционных народных промыслов, а также в случае получения по наследству или приобретения жилого дома[[53]](#footnote-53). Статьей 7 Земельного кодекса РСФСР[[54]](#footnote-54) также была предусмотрена возможность предоставления земельных участков гражданам РСФСР и других союзных республик в пожизненное наследуемое владение для индивидуального или коллективного дачного строительства, строительства гаражей, предпринимательской деятельности и иных, не запрещенных законом целей.

Однако уже в 1993 году Указом Президента Российской Федерации[[55]](#footnote-55) право пожизненного наследуемого владения из ЗК РСФСР было исключено. Вместе с тем, в принятом позднее ГК РФ, вновь была предусмотрена возможность приобретения земельных участков на данном праве.

Очевидно, что реформирование законодательства, регулирующего данные отношения, не могло осуществляться путем автоматического исключения возможности приобретения гражданами права постоянного бессрочного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельными участками. Представляется возможным выделение его трех основных исторических этапов, каждый из которых был необходим по мере выявления основных проблем правового и организационного характера.

Первый этап такого реформирования определяется моментом вступления в силу ЗК РФ, в пункте 5 статьи 20 и пункте 3 статьи 21 которого было предусмотрено право граждан, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, однократного бесплатного приобретения их в собственность. Однако уже незначительная практика применения данных норм показала наличие ряда проблем, препятствующих их эффективной реализации.

Во-первых, порядок такого «переоформления», содержание которого было раскрыто в примечании к статье 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»[[56]](#footnote-56), ничем не отличался от порядка, предусмотренного для переоформления права постоянного бессрочного пользования юридическими лицами. Данный порядок включал в себя подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка, принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, и государственную регистрацию права. Соответственно, длительность такого порядка и практика массовых отказов в предоставлении земельных участков не могла способствовать эффективному процессу приобретения права собственности на земельные участки гражданами.

Во-вторых, в ранее действующей редакции статей 20 и 21 ЗК РФ было закреплено правило об однократности приобретения в собственность. На практике это вызывало немалое количество споров при подаче заявления, например, о приобретении прав на несколько участков, принадлежащих правообладателю, например, на праве постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения. Кроме того, формальный подход органов публичной власти к оценке «однократности приобретения», выражающийся в анализе текста выписки из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, позволял сделать вывод о невозможности принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность, если ранее аналогичное решение уже явилось основанием для регистрации права, хотя бы и не в порядке, предусмотренном указанными статьями ЗК РФ.

В-третьих, при формировании земельных участков в целях их постановки на государственный кадастровой учет, зачастую возникала проблема несоответствия данных о площади земельного участка, указанного в правоустанавливающих документах и его фактической площади, которая была обусловлена отсутствием законодательно установленных требований о формировании земельных участков в период их предоставления на праве постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения.

В-четвертых, возникла проблема так называемого документального подтверждения наличия рассматриваемых вещных прав на земельные участки. Ее проявление характеризовалось двумя ситуациями: либо в правоустанавливающем документе неверно указано наименование вида права, либо вид права не указан вообще. К примеру, зачастую земельные участки предоставлялись только с указанием вида разрешенного использования.

Наличие указанных проблем предопределило новый этан в развитии законодательства о приобретении права собственности на земельные участки указанной категорией граждан, начавшийся с принятием Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»[[57]](#footnote-57), который вступил в силу 1 сентября 2006 года. Данным Федеральным законом был внесен целый ряд изменений в земельное и гражданское законодательство, направленных на установление особого, упрощенного порядка оформления прав на земельные участки гражданами, в случае, если они предоставлялись им для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного и гаражного строительства.

На основании данного закона пункт 5 статьи 20 и пункт 3 статьи 21 ЗК РФ, предусматривающие право на однократное бесплатное приобретение земельных участков в собственность, были признаны утратившими силу. Тем самым была устранена проблема «однократности» приобретения. Кроме того, измененная редакция статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрела ряд новых правил:

– если земельный участок предоставлен до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность;

– если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на такой земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется[[58]](#footnote-58).

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» был дополнен отдельной статьей 25.2, предусматривающей особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. На основании данной статьи основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок является следующий документ:

– акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

– акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

– выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

– иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок[[59]](#footnote-59).

Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» также был направлен на устранение правовых коллизий, связанных с наличием фактов расхождения данных, содержащихся в правоустанавливающих документах и документах о межевании земельного участка. Так, в действующий в то время Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» были внесены изменения, определяющие порядок проведения государственного кадастрового учета.

В случае, если для проведения государственного кадастрового учета земельного участка был представлен правоустанавливающий документ, в котором сведения о площади земельного участка не соответствовали сведениям об уточненной площади такого земельного участка, содержащимся в документах о его межевании, государственный кадастровый учет такого земельного участка осуществлялся на основании сведений об уточненной площади, содержащихся в документах о его межевании.

Однако уточнить данную площадь было возможно не более чем на минимальный размер, установленный в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления[[60]](#footnote-60).

При всех положительных изменениях, внесенных в указанный нормативный акт, оставалось неясным, как быть в случаях, если площадь земельного участка не может подлежать уточнению в виду превышения ее размеров более, чем на установленную норму, например в случае, если оставшаяся часть земельного участка не может быть сформирована и учтена в качестве самостоятельного объекта права.

Как отмечает Г. П. Макаров, «законом от 30 июня 2006 года введена дополнительно норма об отказе в проведении государственного учета в случае, если площадь земельного участка превышает размер его предельной минимальной величины. Это вызывает серьезные вопросы и может стать предметом трудноразрешимых земельных споров. Например, в Московской области минимальный размер участка садовода - 0,06 га (6 соток), а по документам о межевании уточненная площадь земельного участка составляет 0,125 га (12,5 соток). Какой может быть судьба этих «излишков», то есть 6,5 соток ухоженной земли с многолетними растениями фактического владельца? В конечном счете, решение об отказе в проведении государственного кадастрового учета такого земельного участка решается заинтересованными лицами в суде. Однако не лишним будет вспомнить, как 30-40 лет назад земли зачастую выделялись на непригодных для сельскохозяйственного производства площадях. Нередко размеры земельных участков определялись в зависимости от их качества либо предоставлялись непригодные площади без оформления какой-либо документации»[[61]](#footnote-61).

Нерешенной осталась и еще одна немаловажная проблема, возникающая в случае, если гражданин по гражданско-правовым основаниям приобрел право собственности на объект недвижимого имущества, однако предыдущий правообладатель не зарегистрировал в установленном законом порядке право собственности на расположенный под ним земельный участок.

Например, Ю.А. Карташова, Я.С. Гришина отмечают: «ошибочно полагать, что документ, подтверждающий право собственности кого-то из умерших родственников того или иного гражданина, может быть основанием для регистрации права собственности этого гражданина. Встречаются и такие документы, в которых лишь упоминается о земельных участках»[[62]](#footnote-62).

В этом случае новый собственник объекта недвижимости мог лишь воспользоваться исключительным правом на приватизацию, предусмотренным статьей 36 ЗК РФ, и приобрети земельный участок на основании решения органа публичной власти за плату.

Наличие подобных проблем предопределило необходимость дальнейшего развития законодательства о приобретении прав на земельные участки гражданами в упрощенном порядке. Третий его этап может быть определен принятием Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки»[[63]](#footnote-63).

Этим законом упрощен порядок индивидуализации земельных участков в целях последующего приобретении прав на них в упрощенном порядке в части необходимости четкого определения границ земельных участков и внесены соответствующие изменения в нормативные правовые акты, регулирующие осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав[[64]](#footnote-64).

Представляется, что установление норм о возможности указания в кадастровом паспорте земельного участка ориентировочной площади земельного участка, является очевидным шагом назад в процессе проведения реформы законодательства об индивидуализации земельных участков. Практически данные нормы соответствуют первоначальной редакции Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (незавершенность работ по кадастровому учету не являлась препятствием для регистрации права).

На наш взгляд, в процессе применения вышеупомянутого закона могут возникнуть некоторые правовые проблемы, поскольку при регистрации прав будет выдано свидетельство о государственной регистрации права на индивидуально не определенную вещь, что в дальнейшем не исключает возникновение межевых споров, что в целом противоречит нормам гражданского законодательства о необходимости четко определять объект договора.

Кроме того, нормы статьи 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вступают в противоречие с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости[[65]](#footnote-65)», поскольку в соответствии со статьей 1 этого Закона государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

В тоже время рассматриваемым законом были внесены существенные изменения, в частности, в Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Теперь граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках указанных видов разрешенного использования, и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Таким образом, законодательство об упрощенном порядке приобретения прав на земельные участки гражданами является примером законодательного закрепления правил переходного характера, направленных на упорядочение отношений по приобретению прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4080 (далее ЗК РФ). [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года (часть первая) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4078 (далее ГК РФ). [↑](#footnote-ref-2)
3. Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. № 2. Ст. 133; 2013. № 30 (Часть I). Ст. 4059. [↑](#footnote-ref-3)
4. *Анисимов А.П., Дзагоев С.В., Кокоева Л.Т.* Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-4)
5. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2008. №30. Ст. 3597; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4083. [↑](#footnote-ref-5)
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4084. [↑](#footnote-ref-6)
7. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ с изм. и доп. от 7 июня 2013 года // СЗ РФ. 2004. № 52 (часть 1). Ст. 5276; 2013. № 23. Ст. 2866. [↑](#footnote-ref-7)
8. О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд: Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561 с изм. и доп. от 4 октября 2012 года // СЗ РФ. 2008. № 30 (часть 2). Ст. 3646; 2012. № 41. Ст. 5630. [↑](#footnote-ref-8)
9. *Буров В.А.* Научно-практический комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-9)
10. *Дегтев А.В.* Земля - объект земельных и гражданских правоотношений // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-10)
11. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 года // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-11)
12. *Гришаев С.П.* Новые тенденции в правовом регулировании земельных участков как объектов права собственности // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-12)
13. *Крассов О.И.* Земельный участок – основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. 2011. № 4. С. 4 – 12. [↑](#footnote-ref-13)
14. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4084. [↑](#footnote-ref-14)
15. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ с изм. и доп. от 30 декабря 2012 года // СЗ РФ. 2011. № 30 (часть 1).

Ст. 4594; 2012. № 53 (часть I). Ст. 7643 (далее Федеральный закон «Об искусственных земельных участках»). [↑](#footnote-ref-15)
16. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ с изм. и доп. от 2 июля 2013 года // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381; 2013. №27. Ст. 3440. [↑](#footnote-ref-16)
17. Об экологической экспертизе: Федеральный закон от 23 ноября 1995 года № 174-ФЗ с изм. и доп. от 7 июня 2013 года // СЗ РФ. 1995. № 48. Ст. 4556; 2013. № 23. Ст. 2866. [↑](#footnote-ref-17)
18. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4084. [↑](#footnote-ref-18)
19. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ с изм. и доп. от 19 июля 2011 года // СЗ РФ. 2004. № 52 (часть 1). Ст. 5276; 2011. № 30 (часть 1). Ст. 4594. [↑](#footnote-ref-19)
20. Такие разъяснения, например, были даны Минюстом России (письмо от 21 апреля 2006 года № 04/3201-ЕЗ): если права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента их регистрации (пункт 2 статьи 8, статья 223 Гражданского кодекса Российской Федерации), государственная регистрация этих прав носит правообразующий характер, а в случае, когда право на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает в соответствии с федеральным законом не с момента государственной регистрации (например, пункт 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), государственная регистрация носит правоподтверждающий характер // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-20)
21. *Карпенюк О.С.* Автомобильная дорога как объект недвижимости // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-21)
22. См.: там же. [↑](#footnote-ref-22)
23. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 8 ноября 2007  года № 257-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5553; 2013. 3 30 (часть I). Ст. 4083. [↑](#footnote-ref-23)
24. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 января 2008 года № А05-4976/2007 // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-24)
25. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 декабря 2008 года № 9626/08 // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-25)
26. *Щербаков Н.* Свойство или вещь? // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-26)
27. *Потяркин Д.Е.* Автомобильная дорога – объект недвижимого имущества? // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-27)
28. О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 2 июля 2013 года № 142-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 27. Ст. 3434. [↑](#footnote-ref-28)
29. *Некрасов В.Е.* Земельный участок, находящийся в долевой собственности: понятие и совершение сделок с ним: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Ставрополь. 2007. С.71. [↑](#footnote-ref-29)
30. *Котарева О.В.* Земельный участок как объект гражданских правоотношений. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. М., 2007. С.71. [↑](#footnote-ref-30)
31. *Косолапов О.А.* Земельный участок как объект вещного права: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. М., 2008. С.70. [↑](#footnote-ref-31)
32. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4083. [↑](#footnote-ref-32)
33. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4084. [↑](#footnote-ref-33)
34. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25 марта 2010 года по делу № А43-22080/2007 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-34)
35. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 23 апреля 2010 года № Ф03-2541/2010 по делу № А73-12901/2009 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 декабря 2008 года № Ф03-5961/2008 по делу № А51-12050/20072-460/20 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-36)
37. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25 марта 2010 по делу № А65-21492/2009 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-37)
38. *Минаева А.А.* Земельный участок как объект земельных правоотношений: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06. М., 2007. С.6. [↑](#footnote-ref-38)
39. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4084. [↑](#footnote-ref-39)
40. Вопросы и ответы по материалам заседаний Президиума Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа (ноябрь 2006 г. – май 2007 г.) // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. 2007. №4. [↑](#footnote-ref-40)
41. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 января 2007 года № Ф08-6735/06 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-41)
42. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года №532-КЗ с изм. и доп. от 2 апреля 2013 года // Кубанские новости. 2002. 14 ноября; 2013. 4 апреля. [↑](#footnote-ref-42)
43. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2009 года № 534 // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-43)
44. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4084. [↑](#footnote-ref-44)
45. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4083. [↑](#footnote-ref-45)
46. *Колесова О.Н.* Кадастровый учет земельных участков. Проблемы правоприменения // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-46)
47. *Суханов Е.А.* Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6. С. 4 – 5. [↑](#footnote-ref-47)
48. *Романова Г.В.* Содержание права собственности на земельные участки: автореферат на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Краснодар, 2009. С. 6. [↑](#footnote-ref-48)
49. *Крамкова Т.В.* Гражданско-правовое понятие земельного участка // Справочная правовая система «Гарант». [↑](#footnote-ref-49)
50. *Нагаев Р.Т.* Недвижимость: энциклопедический словарь. Учебное пособие. М.: ЗАО «Издательство «Экономика». 2008. С. 1046. [↑](#footnote-ref-50)
51. *Иванова Т.Г.* Проблемы правового регулирования землеустройства: автореферат на соискание ученой степени кандидата юридических наук. М., 2006. С. 4. [↑](#footnote-ref-51)
52. *Чередникова М.В.* **Право постоянного (бессрочного)** пользования земельным участком в системе вещных прав: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Екатеринбург. 2005. С. 16. [↑](#footnote-ref-52)
53. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле: приняты ВС СССР 28 февраля 1990 года // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 10. Ст. 129 (утратили силу). [↑](#footnote-ref-53)
54. Земельный кодекс РСФСР: утвержден ВС РСФСР 25 апреля 1991 года № 1103-1 // Ведомости СНД и ВС. 1991. № 22. Ст. 768 (утратил силу). [↑](#footnote-ref-54)
55. О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации: Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года № 2287 // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 52. Ст. 5085 (утратил силу). [↑](#footnote-ref-55)
56. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148; 2013. №30 (часть I). Ст. 4072. [↑](#footnote-ref-56)
57. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федеральный закон от 30 июня 2006  года №93-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2006. №27. Ст. 2881; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4083. [↑](#footnote-ref-57)
58. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148; 2013. №30 (часть I). Ст. 4072. [↑](#footnote-ref-58)
59. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4084. [↑](#footnote-ref-59)
60. О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 2 января 2000 года № 28-ФЗ с изм. и доп. от 30 июня 2006 года // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149; 2006. №27. Ст.2881 (утратил силу). [↑](#footnote-ref-60)
61. *Макаров Г.П.* «Дачная амнистия» не принесла мира садоводам (комментарий) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-61)
62. *Карташова Ю.А., Гришина Я.С.* Все о земельных участках: основания и порядок приобретения. М.: Омега – Л. 2008. С. 212. [↑](#footnote-ref-62)
63. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки: Федеральный закон от 23 ноября 2007 года № 268-ФЗ с изм. и доп. от 21 декабря 2009 года // СЗ РФ. 2007. № 48. Ст. 5812. 2009. № 52 (часть I). Ст. 6410. [↑](#footnote-ref-63)
64. См.: параграф 1 главы 1. [↑](#footnote-ref-64)
65. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. 2008. №30. Ст. 3597; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4083. [↑](#footnote-ref-65)