**Негосударственное образовательное учреждение организация высшего образования «Российская академия адвокатуры и нотариата»**

Направление подготовки: 40.03.01 Юриспруденция

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Курсовая работа бакалавра

«Право собственности и иные вещные права на землю»

**Работа выполнена:**

Студент 21- О группы очной формы обучения

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кравченко Д.А.

(подпись)

**Работа допущена к защите:**

Научный руководитель Мыскин А.В.

к.ю.н., доцент кафедры

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Мыскин А.В.

(подпись)

Дата защиты: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. Оценка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Москва, 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение……………………………………………………………….……3

Глава 1. Общие положения о праве собственности на земельные участки……………………………………………………………………………..6

1.1 Понятие права собственности на землю……………………………...6

1.2 Гражданско-правовые понятия «земля» и «земельные участки»….11

Глава 2. Отдельные виды вещных прав на земельный участок………..15

2.1 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком………………………………………………………………………….15

2.2 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.................................................................................................................21

2.3 Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)………………………………………………………………………...23

Глава 3. Прекращение вещных прав на землю………………………….27

3.1. Основания прекращения вещных прав на землю и их последствия

Заключение………………………………………………………………..30

Список используемых источников………………………………………32

ВВЕДЕНИЕ

Развитие института недвижимого имущества на определенном историческом этапе было ознаменовано таким ключевым событием, как включение земли в перечень его объектов недвижимости. С того момента за землей признаются не только признаки природного объекта, но также и товарно-материальной ценности, что присваивает земле сложный правовой статус. Это послужило тому, что правоотношения, связанные с землей, главным образом, регулируются не только земельным правом, но и также гражданским. Разделение одной сферы правового регулирования между несколькими отраслями права порождает некоторую неопределенность и сложность при изучении данной области права.

На законодательном уровне обладателям вещных прав на землю гарантируется защита их прав, определяя при этом конкретные средства и правила, которые позволяют обеспечивать охранительную функцию со стороны государства при регулировании правоотношений, складывающийся на основе права собственности на земельные участки и иных вещных прав на нее. В проживаемое нами время капитализма право на земельные участки крайне актуально, имеет большую социальную значимость, и, на этой почве, данная тема не перестает быть интересным и важным предметом изучения научными деятелями, специализирующихся в сфере юриспруденции.

Объектом исследования являются правоотношения, образующие институт вещных прав на землю.

Предмет курсовой работы составляют, главным образом, нормативно-правовая основа института собственности и иных вещных прав на землю.

Цель работы - рассмотрение и систематизация сведений, касающихся как теоретических, так и практических аспектов имплементации правовых норм, которые на сегодняшний день координируют право собственности или иные вещные права на земельные участки в текущем законодательстве Российской Федерации, формирование более глубокого и детального понимания предусмотренных российским законодательством вещных прав на землю.

Для достижения поставленной цели, необходимо решение таких задач, как:

1. Определить содержание права собственности на земельные участки;

2. Разграничить такие близкие понятия, как «земля» и «земельные участки»;

3. Определить правовой статус земельных участков;

4. Более подробно рассмотреть вещные права на земельные участки: выделить виды ограниченных вещных прав земельные участки, определить их сущность;

5. Определить понятийный аппарат, служащего обозначению объектов права собственности и иных вещных прав на земельные участки, для их корректного понимания и использования;

6. Установить основания и последствия прекращения вещных прав на землю;

7. Произвести выводы на основании изученного и изложенного материала относительно актуальности и развитости правовых институтов вещного права на землю в Российской Федерации.

При написании работы применены такие методы исследования, как компаративный, логический, эмпирический, а также сравнение и описание.

Нормативно-правовая и эмпирическая база данной работы состоит из Конституции Российской Федерации, гражданского законодательства, других федеральных законов, статутов и материалов юридической практики. В персоналии анализируется законодательство Российской Федерации, а также гражданское и земельное, решения Правительства, нормативные правовые акты министерств и ведомств, вердикт собрания Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Теоретическая значимость заключается в систематическом и всестороннем рассмотрении такого явления гражданского права, как имущественные и иные права на землю, предусмотренные законодательством Российской Федерации и представленные в соответствующих правовых источниках. Такой подход к изучению предмета поможет выработать наиболее конструктивный и комплексный способ осмысления проблемы, причин ее возникновения и возможных решений в рамках изучаемой проблемы с использованием таких материалов, как гражданское законодательство. Некоторые положения касаются земельного права, основной авторитетной научной теории и правоприменительной практики.

Научная новизна основана на анализе защиты прав землевладельцев посредством систематического вклада научных рекомендаций по таким понятиям, как «земля» и «земельный участок», их взаимосвязи, установлению прав собственности и некоторых видов прав землевладения.

Глава 1. Общие положения о праве собственности на земельные участки

1.1. Понятие права собственности на землю

Перед началом рассмотрения непосредственно указанной в пункте темы, не будет лишним обратиться к более широким понятиям, составляющим права собственности на землю.

Изначально стоит обозначить верное понимание собственности. Собственность есть некоторый вид общественных отношений, образованных на основе свободного господства некоего лица (нескольких лиц) над объектом (вещью) при недопустимости постороннего вмешательства.

Право собственности есть совокупность норм, которые регламентируют принадлежность вещей субъекту права, то есть право такого субъекта владеть, пользоваться и распоряжаться телесным имуществом. Право собственности абсолютно, что означает, что оно стоит на стороне защиты от любых других лиц прав собственника. Таким образом важным фактором права собственности является его содержание - три правомочия:

1. владение;

2. пользование;

3. распоряжение.

Являясь собственником земельного участка, субъект обладает правом хозяйствования на нем. В случае, если какое-либо другое лицо станет претендовать на занятие участка, собственник вправе осуществлять теми или иными способами защиту своего участка от посягательств такого рода, а также требовать возмещения причинённых убытков и ущерба таким посягательством.

Одним из ключевых признаков отношения собственности, вытекающим из вещной природы, является непосредственная связь субъекта и объекта, то есть между субъектом и объектом данных правоотношений отсутствуют какие-либо другие субъекты.

Отношения собственности на землю неразрывно связаны с экономическими отношениями собственности, являются их составной частью. Экономические отношения собственности - это такие отношения, которые возникают по поводу и в процессе общественного производства. Как известно из курса истории, общество переживало не единожды глобальные изменения, связанные с экономическими отношениями. Вместе с тем, изменения претерпевали и отношения экономической собственности, что непосредственно выражалось в переходе от монополии государственной собственности на землю к многообразию различных форм земельной собственности.

Институт собственности крайне важен на сегодняшний день в целом, во многих аспектах, но для того, чтобы говорить конкретно о юридической значимости, собственность должна содержать общественные отношения, которые характеризуются определёнными признаками. К таким признакам относятся:

1. противоречивость интересов субъектов общественных отношений собственности, которая не может быть нейтрализована без специального воздействия правовых средств регуляции;

2. высокая значимость возникших противоречий для интересов общественности и государства (существование угрозы интересам общества и государства в случае не устранения соответствующих противоречий);

3. реальность предотвращения противоречий в связи с возможностью наложения правового регулирования на определенный вид общественных отношений;

4. непротиворечивость допустимого правового регулирования положениям правовых актов, обладающих высшей юридической силой (в т.ч Конституции РФ, международно-правовым соглашениям, а также общим принципам морали, нравственности, гуманности и т.д);

Кроме того, существуют ограничения, которые основываются на определении лица, претендующего на обладание правом собственности на землю. В соответствии с таким ограничением не на все земельные участки имеют право собственности иностранные физические или юридические лица, или лица без гражданства.

В отношениях, характеризующиеся такими признаками, определенно, присутствует юридический аспект, данные отношения нуждаются в правовой регуляции.

Часть 2 статьи 36 Конституции РФ[[1]](#footnote-1) регламентирует свободное владение, пользование и распоряжение землей, однако данное положение не должно пониматься, как возможность произвольного осуществления своих прав собственником. Так, например, та же Конституция, установившая различные формы собственности, допустившая таким образом их переход от одного субъекту к другому, ограничивает в некоторой степени оборот. Конституция РФ требует соблюдения экологических требований, учет законных интересов третьих лиц в процессе осуществления и защиты собственных прав. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, права собственника могут осуществляться, также, в рамках предусмотренного законом оборота, который ограничивается тем же гражданско-правовым законодательством в виду отстаивания наиболее значимых общественных интересов. Важно рациональное пользование землей, которое не будет нарушать целевое назначение земельного участка или противоречить таковому. Подобные ограничения по своей сути являются устойчивыми четкими границами, рамками права собственности. А что входит в его содержание – другой, не менее важный для рассмотрения, вопрос.

Под правом собственности на землю в общем смысле понимается субъективное право, реализующиеся в формах владения, пользования и распоряжения землей и связанными с ней другими природными ресурсами.

Владеть, то есть фактически обладать земельным участком, может как собственник, так и несобственник, если это не противоречит закону. По существу, право собственности выражается в законном установлении каких-либо сооружений, знаков, строений и т.д.

Пользование землей заключается, в основном, в ее эксплуатации с целью извлечения в последствии пользы, удовлетворения тех или иных частных или общественных интересов.

Распоряжение землей, то есть так называемое право определения ее юридической судьбы, может осуществлять как собственник, так и, в ограниченной форме, не собственник, с разрешения первого. Распоряжение осуществляется посредством преобразования фактического состояния земельного участия, что отражается на юридическом статусе, смены правового режима, изменения круга лиц, являющихся собственниками (в т.ч предоставление аренды/пользования, дарение, предоставление в собственность или изъятие последней, обмен между субъектами права собственности и др.).

Все способы осуществления собственником своих прав регламентируется положениями различных отраслей права, а именно: административного, финансового, гражданского, уголовного, конституционного, и ключевого для данного института, вобравшего в себя основную массу положений – земельного права.

Итак, переходя к ключевым элементам понятия права собственности на землю надо сказать, что:

Объектом права собственности на землю считается участок земли (или доля в участке), который принадлежит определенному субъекту, который осуществляет право владения, распоряжения и пользования в установленном законом порядке.

Субъектами права собственности на землю считаются субъекты, осуществляющие право владения, пользования и распоряжения в установленным законом порядке в лице:

а) государства;

б) муниципальных образований;

в) юридических лиц;

г) физических лиц,

где физические лица - граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства. При этом статья 15 Земельного Кодекса[[2]](#footnote-2) гласит о том, что существует ряд территорий, большинство из которых являются пограничными, запрещенных для нахождения в собственности у иностранных физических и юридических лиц или лиц без гражданства. Такой перечень можно найти в Законе РФ от 01 апреля 1993 №4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации»[[3]](#footnote-3).

Теперь, обобщенно говоря о содержании права собственности, его можно определить, как совокупность всех правомочий, посредством которых субъектом осуществляется владение, распоряжение и пользование земельным участком, находящимся в его собственности. Дореволюционные научные деятели в сфере цивилистики, понимающие право собственности еще более широко, включают в содержание данного института и правомочия, которые может осуществлять собственник по прекращении права собственности, например - право на виндикацию.

1.2. Гражданско-правовые понятия «земля» и «земельные участки»

Как было отмечено в предыдущем пункте, земельная собственность регламентируется целым рядом отраслей права. Обратившись к ним, мы часто встречаем такие понятия, как «земля» и «земельный участок». 6 статья Земельного Кодекса РФ называет и землю, и земельные участки объектами земельных отношений. При этом часто их употребление встречается в качестве синонимов.

Например, статья 18 Земельного Кодекса РФ называется «Собственность субъектов на землю РФ» (т.е. содержит в названии понятие «земля»), но при этом в своем содержании перечисляет земельные участки. Но все же мы обращаемся к разделению данных терминов в силу того, что прослеживаются случае, когда употребляется целенаправленно либо термин именно «земля», либо «земельный участок». Предельное понимание терминологии, составляющей правовые нормы просто необходимо для корректного применения правовых положений на практике.

Следуя логике и исходя из контекста употребления данных терминов в законодательстве, земля является более широким понятием и включает в себя земельные участки. То есть земельный участок – часть земли. В законодательстве не существует общепринятого определения термину «земля». В соответствии с ГОСТом 26640-85 «Земли. Термины и определения»[[4]](#footnote-4) земля определяется, как часть окружающей среды, которая служит основным условием сельского/лесного хозяйства, основой для возведения предприятий и организаций и характеризуется такими характерными признаками, как наличием вод, недр, растительности, а также почвенный покров, пространство, климат и рельеф. Иные экономико-юридические словари подобным образом в понятие земли вкладывают преимущественно один из ключевых факторов производства, возникший естественным путем, незаменимый природный ресурс. Беря за истину данное определение земли, ее нельзя определить, как объект гражданско-правовых отношений. Однако Конституция, например, статьей 9 и 36 закрепляет за землей не только статус основы жизнедеятельности народа, но и также статус объекта различных форм собственности, регламентирует право граждан собственности на именно землю, а не на земельные участки. Такая же трактовка рассматриваемого нами термина находится и в определениях Конституционного Суда: «земля является особого рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства»[[5]](#footnote-5).

Из юридической теории известно, что объектами гражданско-правовых отношений, в том числе отношений собственности, выступают юридические категории, объекты, наделенные юридически значимыми характеристиками и признаками. На основании этого можно сказать, что земля – слишком обобщенное, широкое понятие для использования его в качестве объекта правоотношений; есть необходимость в индивидуализации объекта, сужению понятия, под которым подразумевается объект.

Определение земельного участка мы можем найти в Земельном Кодексе Российской Федерации. Часть 3 статьи 6 Земельного Кодекса Российской Федерации закрепляет то, что «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи»[[6]](#footnote-6).

В. В. Чубаров, беря во внимание земельный участок, как недвижимую вещь, находит в данном понятии такие признаки, как: неподвижность, территориальную определенность, юридический характер, материальность, товарность.

То есть земельный участок имеет частноправовой характер, обладает юридическими признаками (например: местоположение, статус, кадастровый номер), индивидуализирующими ту или иную часть земли, в том числе, например, такой важнейший признак в юридическом аспекте, как целевое назначение. Иными словами, земля представляет собой множество индивидуально и юридически определенных обособленных земельных участков. Учитывая все описанное в данном пункте, следует отметить, что земельные участки – составляющие земли, но при этом нельзя сделать вывод о том, что они соотносятся как род и вид объектов земельных правоотношений соответственно, так как если понятие «земельный участок» по своим признакам подпадает под категорию объекта гражданско-правовых отношений, то «земля» относится к иной категории, являясь «несоздаваемым и непотребляемым природным ресурсом».

Единственное исключение было бы актуальным сделать для земельных участков, характеризующихся особенно обширной площадью. Примером таковых являются земли лесного и водного фонда, потому как данные земли представляют собой совокупность разрозненных участков, характеризующихся единым целевым назначением. Также, в первую очередь, представляют для нас конкретный природный ресурс – на основе нашего примера таковыми будут являться земля и вода.

Таким образом было бы справедливо ввести в законодательство определения таких важных, ключевых, терминов, как «земля» и «земельный участок», в соответствии с которыми под понятием «земля» понимались бы неиндивидуализированные территории, которые представляют собой главным образом фонд природных ресурсов, а под понятием «земельный участок» - индивидуально определенную часть земной поверхности, которой присвоены четкие границы, местоположение и свойственна обороноспособность. И в соответствии с легитимно зафиксированными, общепринятыми, определениями скорректировать употребление соответствующих терминов в действующих нормативно-правовых актах для верной интерпретации положений, заключенных в таких актах и их верной реализации посредством исполнения на практике.

Глава 2. Отдельные виды вещных прав на земельный участок

2.1. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

В предыдущей главе мы рассматривали абсолютное вещное право. Ограниченное вещное право на земельные участки, любой его вид, уже, чем право собственности, оно является производной абсолютного права собственности. Такой институт характеризуется посредственностью между субъектом и объектом соответствующих правоотношений, то есть наличием между первым и последним третьего лица, субъекта, как правило, в лице собственника объекта.

Обладатель вещного права на земельный участок всегда состоит в зависимости от лица, обладающего правом собственности на землю. Обладая лишь частью полномочий лицо вынуждено согласовывать некоторые действия, не входящие в круг его полномочий, например, пользуясь и владея участком, согласовывать распоряжение им с собственником. Однако в соответствии это не означает полного властвования собственника над обладателем вещного права, так как права последнего также защищаются, так как могут и должны осуществляться в рамках предусмотренного на то законодательства.

Так, в соответствии с п.3 ст.216 ГК РФ, даже при смене собственника, вещное право, принадлежащее субъекту остается нетронутым, и новый собственник не может посягнуть на ограниченные права другого лица, если не имеет на то особых законных оснований. Ведь на субъекта, обладающего вещным ограниченным правом все же распространяются общие правила такие как:

- недопустимость произвольного вмешательства в частные дела предусмотренное п.1 ст.1 ГК РФ и защищаемое ст. 11 ГК РФ;

- волевая реализация правомочий, в соответствии со своими интересами по п.2 ст.1 ГК РФ и со своим усмотрением по п.1 ст.9 ГК РФ.

Важно отметить, что вещные права не могут вытекать, а также изменяться посредством сделок. Данные права всегда вытекают и регулируются законом.

Существуют различные виды ограниченных вещных прав, которые классифицируются по различным признакам:

1. по виду (целевому назначению) земельного участка;

2. по субъектам (лицам, обладающим соответствующим правом);

3. по интересам субъекта/круга субъектов, которые реализуются посредством вещных прав (например, частный или публичный сервитут);

4. по основаниям возникновения ограниченных вещных прав.

Основным назначением всех вещных прав является пользование. Как правило, данное правомочие образует основной, а иногда и единственный, элемент ограниченного вещного права.

Характерной чертой ограниченных вещных прав является статика имущественных отношений, выражающаяся в фиксации, неопределенно срочном закреплении объекта за конкретным субъектом правоотношений, регулируемых, главным образом, гражданским законодательством, в то время, как то же обязательственное право, ввиду, например, аренды, предусматривает динамику ввиду перехода объекта правоотношений от одного субъекта к другому спустя определенный срок.

В рамках данного пункта обратимся к одному из видов ограниченного вещного права, а именно – право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Статья 269 ГК РФ устанавливает, что лицо, владеющее земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования может владеть и пользоваться соответствующим участком, однако не имеет права им распоряжаться:

«Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_382667/ead106e66cc986afd42c152589e50a0aa8a4b416/#dst100389), иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с Земельным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_382667/ccff4260e7e0bd6e3797bee96043a4a2c3d49ae6/#dst401) Российской Федерации.»

Из закона мы видим, что право постоянного пользования земельным участком включает в себя элементы права собственности одного - распоряжения. Из этого исходит вывод о том, что лицо, владеющее правом бессрочного пользования земельным участком не будет являться собственником последнего. Собственностью такого лица будет являться, в соответствии с той же статьей Гражданского Кодекса РФ, сооружения, здания, строения и иные постройки, возведенные на территории данного участка.

Отсутствие такого права, как распоряжение, говорит о том, что лицо, наделенное правом бессрочного пользования, не может продать, подарить, наследовать, отдать в аренду или безвозмездное срочное пользование даже с согласия собственника. Сделки, совершенные с целью распоряжения участком, которым лицо владеет на основе такого право признаются ничтожными. Именно в этой связи рассматриваемое в рамках данного пункта вещное право признается ограниченным.

Нынешнее ограниченное вещное право берет свое начало от старого института эмфитевзиса, права постоянного пользования землей, который представлял собой возможность наследования права владения и пользования земельным участком, включая его плоды, с обязательством внесения арендной платы, а также ухода за соответствующим земельным участком и сохранения его благосостояния.

В правовой системе СССР такой институт существует в форме суперфиция – права застройки. В целом в советский период развития Российского законодательства ограниченное вещное право пользуется особой актуальностью. Это обусловлено тем, что данный исторический период характеризуется отсутствием частной собственности, и, соответственно, государственной монополией на землю. Однако граждане могли осуществлять пользование землей не на праве собственности, и делали это посредством, как раз, ограниченных прав, в числе которых – ограниченное право бессрочного пользования, закрепленное Земельным Кодексом РСФСР 1970 года.[[7]](#footnote-7)

С развитием законодательства, введением частной собственности на землю, институт бессрочного пользования землей стал утрачивать свою актуальность, и постепенно вытеснялся законодателями. Главным образом это выражалось, и выражается по сей день, во введении обязательства для физических и юридических лиц однократного формального переведения постоянного ограниченного пользования в аренду или собственность на безвозмездной основе того же земельного участка.

Под однократностью в данном контексте понимается право осуществления приватизации на безвозмездной основе земельного участка лишь единожды.

В случае, если субъект, не осуществлял действий с целью перевода земельного участка, принадлежащего ему на праве постоянного (бессрочного) пользования в собственности или заключения договора аренды такого участка при жизни и передал его по наследству, то наследники не будут иметь прав распоряжения землей. Однако при наличии на соответствующем земельном участке собственности наследодателя ввиду недвижимого имущества, наследнику переходит право собственности на эту недвижимость, а вместе с ним - право пользования земельным участком, на территории которого находится недвижимое имущество.

Скорее всего законодатель таким путем идет по пути ликвидации множества ограниченных прав для упрощения и унификации системы, приводя все правовые институты к одному из всего двух вариантов: аренде или собственности.

Сегодня статьями КоАП РФ предусматриваются санкции за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение порядка исполнения данного обязательства.

Такую санкцию за неосуществление переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или собственности в соответствии со сроками и порядком, установленными законодателем, предусматривается Кодексом об Административных Правонарушениях Российской Федерации, а именно – статьей 7.34 и наказывается административным штрафом.[[8]](#footnote-8)

Единственным сохранившимся способом правопреемства для юридического лица, становление его субъектом правоотношений в рамках постоянного (неограниченного) вещного права, остается, в соответствии с частью 3 статьи 268 Гражданского Кодекса РФ, его реорганизация.

В соответствии же с общем правилом, регламентированным частью 3 статьи 39 Земельного Кодекса Российской Федерации, субъектами права бессрочного пользования являются:

«1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;

2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);

3) казенным предприятиям;

4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.»[[9]](#footnote-9)

Санкцию за неосуществление переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или собственности в соответствии со сроками и порядком, установленными законодателем, предусматривается Кодексом об Административных Правонарушениях Российской Федерации, а именно – статьей 7.34 и наказывается административным штрафом.

Объектом правонарушения, предусмотренного статьей 7.34 КоАП РФ являются общественные отношения, связанные с исполнением законно установленного порядка при юридическом оформлении вещного права на земельные участки. Субъекты, соответственно, физические или юридические лица, на которых возложена обязанность оформления в определенном порядке права собственности и аренды на земельный участок, который принадлежит им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Лица, перечисленные в части 3 статьи 39 ЗК РФ не могут выступать субъектами данного административного правонарушения.

Примечание к статье 7.34 КоАП РФ предусматривает ответственность для лиц, занимающийся предпринимательской деятельностью без оформления юридического лица равную ответственности юридических лиц за подобное правонарушение:

«Использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357122/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100016) срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность, -

влечет наложение административного штрафа в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.»

Данное правонарушение может осуществляться субъектами, с точки зрения субъективной стороны, как умышленно, так и по неосторожности.

В соответствии с Постановлением Пленуму Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года №11[[10]](#footnote-10) для представителей органов местного самоуправления или исполнительной власти рассмотрение заявлений, целью составления которых является переоформление земельного участка, которым лицо владеет на праве постоянного (бессрочного пользования), в право собственности или аренды – обязательно. В случае неисполнения такого обязательства соответствующие органы будут нести ответственность, в рамках санкций, предусмотренных специальными нормами.

Итак, рассмотрев данный институт ограниченного вещного права мы видим, что на сегодняшний день он ограничивается не только отсутствием одного из элементов права собственности, распоряжением, но и также кругом субъектов, что в целом сужает актуальность такого института и освещает тенденцию к его вытеснению из юридической практики посредством замены иными вещными правами. Однако, тем не менее, право постоянного (бессрочного) пользования необходимо для изучения и понимания в силу того, что оно являлось и, все же, еще является звеном нашей большой и сложной правовой системы, от которого, в том числе, зависит ее полное функционирование.

2.2 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

Нормативным основоположником права на пожизненное наследуемое владение земельным участком выступают Основы законодательства СССР. Что же касается настоящего времени, то такое право стало менее актуальным, так как исключили из Земельного кодекса возможность такого предоставления земли. Однако необходимость изучения данного института заключается в том, что до сих пор некоторые субъекты обладают данным правом и не оформили право собственности на полученный земельный участок.

В отличие от иных вещных прав объект права на пожизненное наследуемое владение землей составляют земельные участки, принадлежащие государству и муниципалитету.

Порядок использования земли правообладателем аналогичен порядку использования участками, предоставленными в постоянное пользование.

Устанавливается, что граждане, которые произвели строительство на такой земле, имеют права зарегистрировать свои сооружения и законно получить право собственности на возведённые объекты.

Например, у семьи Петровых на праве пожизненного наследуемого владения находился земельный участок. Они, в свою очередь, не приватизировав его, приняли решение построить на данной земле жилой дом. Безусловно, в данной ситуации семья вправе оформить в собственность дом в установленном законе порядке, при этом, право на землю остается без изменений.

Кроме того, устанавливается в настоящем законодательстве, что право на пожизненное наследуемое владение участком входит в наследство. Следовательно, наследуется такая земля на общих основаниях.

Если гражданин имеет официально зарегистрированное право на наследство, в нашем случае это пожизненно наследуемый участок земли, он может зарегистрировать переходящее право землевладения.

Для того чтобы получить официальное зарегистрированное право на наследство, гражданин должен обратиться к нотариусу или к другому лицу, которое на законных основаниях может совершать подобные нотариальные действия.

Свидетельство на наследство по закону может быть получено только после 6 месяцев с момента открытия наследства, в состав которого входило пожизненное наследуемое владение участком земли.

В качестве примера можно рассмотреть следующую ситуацию: гражданин Белов обладая ограниченным правом на земельный участок после длительной болезни умирает. Его сын, являясь единственным наследником, получит в наследство данный участок земли с ограниченным правом собственности, по общему правилу в соответствии с ГК РФ. При этом, наследник будет вправе так же только владеть и пользоваться землей или оформить ее в собственность.

Но бывают и такие случаи, когда свидетельство выдаётся раньше положенного срока в 6 месяцев.

Ярким примером данного высказывания может быть то, что отсутствуют другие наследники, помимо тех которые обратились к нотариусу или другому человеку имеющему право совершать нотариальные действия. Но это может быть только тогда, когда лица обратившиеся для получения свидетельства имеют при себе документы, официально подтверждающие отсутствие других наследников.

2.3 Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Институт сервитутов берет свое начало из римского права, представляя рецепцию последнего.

В соответствии уже с отечественным законодательством сервитут понимается, как право сервитуария осуществлять пользование служебным земельным участком. Где под сервитуарием понимается лицо, во владении которого находится земельный участок, предоставляющийся в ограниченное пользование другому лицу. То есть из трех элементов собственности, сервитуарий располагает лишь одним – пользованием. В отличие от иных вещных прав

Так, часть 1 статьи 274 Гражданского Кодекса Российской Федерации предусматривает возможность для собственника земельного участка получения права ограниченного пользования соседним участком, если законное пользование своим имуществом в полной мере не может быть осуществлено без установления сервитута.

Из понятия сервитута сами собой вытекают условия его установления. Одно из таких условий – наличие нескольких земельных участков, один из которых, по установлении сервитута, назовется господствующим, а другой – служебным. Как правило, такие участки являются смежными. В этом случае примером может стать право пользования проходом (дорогой), территориально находящимся на территории соседнего земельного участка. Но бывают случаи, когда участки не являются соседними, но между ними заключается сервитут. Здесь примером послужит проведение канализационных труб через несколько чужих земельных участков.

Установление сервитута возможно только в том случае, если это является единственным способом обеспечения нормального законного пользования господствующим земельным участком. Сервитуарий должен рационально использовать свое вещное право, придерживаясь принципа экономии, доставлять минимум обременений для собственника господствующего участка. Также сервитут может быть установлен на возмездной основе на основании пункта 4 статьи 274 Гражданского Кодекса РФ. При чем как отдельное важное условие для установления сервитута можно выделить то, что сервитутодатель должен быть собственником служебного земельного участка. Сервитуарий, одновременно с тем, может являться как собственником, так и лицом, обладающим ограниченным вещным правом на господствующий земельный участок, например, правом, рассмотренного в предыдущем пункте, постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с пунктом 4 статьи 274 Гражданского Кодекса РФ.

Содержанием сервитута является отношение между сервитуарием и служебным (предоставленным в ограниченное вещное пользование) земельным участком. Сервитут не может заключаться в наложении обязанностей непосредственно на личность сервитутодателя.

Отграничивая эмфитевзис (производное от него право постоянного (бессрочного) пользования от сервитута для более глубоко понимания содержания обоих институтов представления права пользования чужим земельным участком, надо сказать, что эмфитевзис представляет в пользование весь участок, включает большее количество правомочий, составляющих пользование, а также он бессрочен и может наследоваться.

Сервитут может быть публичным и реальным. Публичный сервитут предоставляет возможность пользования земельным участком неопределенному кругу лиц. Как правило публичные сервитуты устанавливаются во исполнение интересов государства, муниципальных образований или иных общих интересов, в то время, как реальный сервитут предоставляется в частном порядке конкретному субъекту – сервитуриарию. Для установления публичного сервитута не требуется соглашения между собственниками, государственной регистрации, такие сервитуты устанавливаются посредством издания нормативно-правового акта соответствующей публично правовой организацией. Примерами такого вида сервитутов является водные/лесные объекты, предусмотренные для общего пользования. Часто сервитуты на объекты общего пользования устанавливаются посредством общественных слушаний.

Обязательным условием оформления сервитута является его государственная регистрация о общему правилу установления прав на недвижимое имущество в соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского Кодекса РФ и пунктом 1 статьи 25 Земельного Кодекса РФ, которая осуществляется после непосредственного соглашения между лицами (сервитуария и сервитутодателя) в форме простой письменной сделки с определением предмета и цены сделки. При отсутствии непосредственного соглашения между сторонами, требование установления сервитута может обеспечиваться в судебном порядке. То есть, при достаточных основаниях, сервитут может быть установлен и против воли собственника господствующего земельного участка.

Существует и вид сервитутов, которые устанавливаются только посредством закона. Примером данного вида является дорожный сервитут лица в обстоятельствах, при которых он передает собственный земельный участок в собственность посредством продажи или залога другому лицу, оставляя по-прежнему за собой право собственности на недвижимость, находящуюся на территории данного участка (ст.271 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 23 Земельного Кодекса РФ сервитут может быть как срочным, так и бессрочным. Сервитут не предусматривает правомочие владения земельным участком, в этой связи на сервитуария не распространяются положения статьи 605 Гражданского Кодекса РФ, предусматривающие прекращение пожизненного содержания с содержанием, и вещно-правовой защиты. При переходе права собственности на земельный участок, обремененный сервитутом, к другому лицу, сервитут сохраняется, следуя за своим объектом, в соответствии с пунктом 1 статьи 275 Гражданского Кодекса РФ.

Глава 3. Прекращение вещных прав на землю

3.1. Основания прекращения вещных прав на землю и их последствия

В конституции на счёт земельных правовых отношений сказано, что земля является одним из природных ресурсов. Пользоваться ею может как частное лицо, так и сами государственные и муниципальные органы. Права собственности на эту землю включает пользование полезными ресурсами, водами, почвами и другими ископаемыми на этой земле. Собственник земли владеет ею, использует в личных целях и имеет право возводить личные сооружения и здания. При утрате права собственности на землю, у физического или юридического лица изымается данная территория.

Физические и юридические лица на законных основаниях имеют право пользоваться землями, принадлежащими государственным или муниципальным органам. Юридические и физические лица других стран или лица без гражданства, согласно закона не имею право на владение собственными территориями, находящимися в пограничных пределах, а также они не имеют право покупать земли для дальнейшего использования участка в фермерской или садовой деятельности.

Как уже отмечалось, существует несколько прав владения землёй, которые отличаются между собой свой правовой стороной. Лица могут получить право на безвозмездное или постоянное пользование землёй, право пожизненного наследуемого владения, а также право на частичный или публичный сервитуты.

Чтобы определить общие основания прекращения права собственности на землю, следует обратиться к статье 235 ГК РФ, в которой подробно регламентируется данный вопрос.

Во-первых, при отказе субъекта от земельного участка или отчуждения в пользу других лиц (Например, гражданин Молодцов, имея земельный участок на праве собственности принял решение продать его ввиду ненадобности. Соответственно, заключив договор купли-продажи, право собственности на землю прекратилось)

Во-вторых, устанавливается и принудительное изъятие данного объекта права (например, обращение взыскания на участок, находящийся на праве собственности по обязательствам или отчуждение по решению суда ввиду ненадлежащей оплаты налогов и др.)

Следует заметить, что земли, которые были изъяты из общего оборота, не могут быть переданы в пользование частным лицам или же являться предметами сделок. Если произошло отчуждение земель, которые пригодны для создания фермерских или садовых работ, строительства частных сооружений или других строений, то операция отчуждения будет происходить в соответствии со специальными правилами гражданского кодекса.

Важным моментом является и то, что для добровольного отказа права на владение землёй, собственником должно быть написано соответствующее заявление. Это заявление собственник должен подать в государственный орган, который регистрирует права на любое недвижимое имущество и контролирует проведение любых сделок с ним. Если заявление написано правильно, нет каких-то нарушений, то земля перестает принадлежать владельцу с момента государственной регистрации факта прекращения владения участком.

Согласно статьи 239 ГК РФ, государственные или муниципальные органы имеют право принудительно изымать земли у их собственников. Эта процедура будет возможна, если собственник не заключил договор о добровольной передаче земель государственным или муниципальным органам, либо он не согласен с судебным решением. В таких случаях согласно закону, имущество изымается на принудительной основе. Изымать участки разрешается после определенного судебного процесса.

Так, например, базовой причиной прекращения сервитута является его прекращение по заявлению собственника в случае исчезновения причин, вследствие которых он был установлен, а также в связи с невозможностью собственником использовать имущество по прямому назначению ввиду установления сервитута (ст. 276 ГК РФ). Прекращение сервитута, а также его наступление приурочиваются к моменту фиксации таких прав в ЕГРН.

Далее, в качестве примера, рассмотрим основные способы прекращения пожизненно наследуемого владения земельным участком:

Во-первых, это связано с оформлением и переходом участка в собственность субъекта;

Во-вторых, конечно, добровольный отказ от упомянутого права ввиду тех или иных причин;

И, наконец, принудительное изъятие земли и прав на нее на основании статьи 54 Земельного Кодекса РФ. Основанием такой меры может выступать, например, ненадлежащее пользование, использование не по назначению или систематическая продолжительная неуплата налогов. Однако стоить еще раз заметить, что в последнем случае изъятие права происходит исключительно в судебном порядке.

Заключение

В ходе написания настоящей работы необходимо было достичь установленной цели, а именно: рассмотреть и систематизировать сведения, которые касаются как теоретических, так и практических аспектов имплементации правовых норм, координирующих в настоящее время право собственности или иные вещные права на земельные участки в действующем законодательстве РФ, сформировать более глубокое и детальное понимание вещных прав на землю.

Так, достигая, цели с помощью выполнения поставленных задач, я пришла к выводу о том, что право собственности на землю является достаточно широким и абстрактным по содержанию в целом. Особенность сущности права собственности на землю состоит в том, что все предоставленные права собственнику реализуются исключительно на его усмотрение.

Также, уже обозначалось, что право владения землей – это предоставленная субъекту права возможность хозяйственного господства над земельным участком. При этом, собственник остается его владельцем независимо от того, кто в данный момент пользуется землей.

Соответственно, право пользования – это предоставленная возможность извлечения из объекта полезных свойств и выгоды.

И, наконец, право распоряжения – это юридически обеспеченная способность собственника определять назначение и судьбу вещи путем совершения юридически значимых сделок (продажа, дарение и др.)

Следует еще раз отметить, что права на чужие вещи, в том числе и земельные участки, ограничены не столько в объеме имеющихся прав, сколько в их содержании и понимании, потому что абсолютно каждое право включает в себя возможность совершения различных действий, а ограниченное право предоставляет свои владельцам возможность лишь исключительным способом осуществлять правомочия.

Кроме того, по общему правилу, право распоряжения полученным имуществом последних полностью отсутствует (например, сервитут) или очень ограничено (например, пожизненно наследуемое владение землей).

Таким образом, цель работы достигнута, задачи выполнены.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Белов В.А. Очерки вещного права : учебное пособие для бакалавриата и магистратуры / В.А. Белов. – М.: Юрайт, 2019.

2. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть : учебник для вузов / В. А. Белов. — Москва : Издательство Юрайт, 2020.

3. Генкина Д.М. Советское гражданское право . Том 1./ М.1950- С.271

4. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева ; под ред. А.П. Сергеева. - М.: "РГ Пресс", 2010.

5. Гришин А.А. - аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права Московского гуманитарного университета "Адвокат", 2008, N 6

6. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. - М.: "Волтерс Клувер", 2011.

7. Ерофеев, Б.В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; под научной редакцией Л. Б. Братковской. — 16-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020.

8. Зенин, И. А. Гражданское право. Общая часть : учебник для вузов / И. А. Зенин. — 19-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020

9. Корнеева И.Л. Гражданское право Российской Федерации. – ИНФА-М,2006. С.86

10. Коровина Ю.М. К вопросу о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком // Проблемы экономики и юридической практики. – 2006. № 1-2.

11. Литовкин В.Н., Суханов Е.А., Чубаров В.В. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ / М.: Статут, 2008.

12. Остроумов Н.В Остроумов С.В. Развитие эмфитевзиса в России от наследственного оброчного владения до права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. – 2013. №4 (30), часть 3. С. 127-131

13. Узянбаева Р.Р. Владимиров И.А. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком // Новый университет. Серия «Экономика и право». – 2013. №1 (23). С 53-54

14. Шершеневич, Г. Ф. Избранные труды по общей теории права, гражданскому и торговому праву в 2 т. Том 1 / Г. Ф. Шершеневич ; составитель В. А. Белов. — Москва : Издательство Юрайт, 2020.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1."Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)

2.Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»

3.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021)

4.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021)

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021)

5.Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"

6.Федеральный Закон от 06 октября 2003 г №131-Фз «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с изм. И доп. От 07.04.2010г

7. Закон РФ от 01 апреля 1993 №4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации».

8. "ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения" (утв. и введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 28.10.1985 N 3453)

9. Закон РСФСР от 01.07.1970 "Об утверждении Земельного кодекса РСФСР" (вместе с "Земельным кодексом РСФСР")

10. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 20.04.2021)

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [↑](#footnote-ref-1)
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) [↑](#footnote-ref-2)
3. Закон Российской Федерации от 01 апреля 1993 №4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-3)
4. "ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения" (утв. и введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 28.10.1985 N 3453) [↑](#footnote-ref-4)
5. Определение КС РФ от 6 июля 2000 г. № 133-О // Документ официально опубликован не был. [↑](#footnote-ref-5)
6. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) [↑](#footnote-ref-6)
7. Закон РСФСР от 01.07.1970 "Об утверждении Земельного кодекса РСФСР" (вместе с "Земельным кодексом РСФСР") [↑](#footnote-ref-7)
8. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 20.04.2021) [↑](#footnote-ref-8)
9. ["Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)) ч.3 ст.39 [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" [↑](#footnote-ref-10)