



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ – МСХА
имени К.А. ТИМИРЯЗЕВА
(ФГБОУ ВО РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева)

КАЛУЖСКИЙ ФИЛИАЛ

ФАКУЛЬТЕТ АГРОНОМИЧЕСКИЙ
КАФЕДРА «ХИМИИ, ПОЧВОВЕДЕНИЯ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И БЖД»

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров»
на тему: «Формы собственности на землю»

Исполнитель: студент 4 курса, группы 43
агрономического факультета очного
отделения

Алавердян Ани Вардановна

Руководитель к.б.н., доцент Слипец А.А.

К защите допускается 13.04.2016 *[Signature]*

Оценка отлично

[Signature] *[Signature]* *10.5*
(подписи членов комиссии)

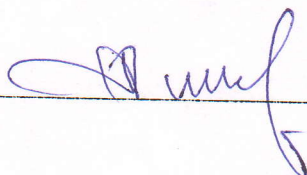
4.7/16 Дата сдачи: «11» 04 2016г. *[Signature]*

Дата защиты: «15» 04 2016г.

РЕЦЕНЗИЯ
на курсовую работу (курсовой проект)

Студента(ки) Шлаверди Шич Бардакович
Факультет агрономический группа ЧЗ форма обучения _____
по дисциплине Правовое обеспечение жизнедеятельности и правосудия
тема "Формы собственности на землю"

1. Соответствие курсовой работы (курсового проекта) заявленной теме, заданию соответствует
2. Актуальность и степень разработанности темы: тема является актуальной и разработана автором в достаточной степени в соответствии с программой дисциплины
3. Оценка качества выполнения курсовой работы (курсового проекта): уровень теоретического обеспечения соответствует требованиям темы, цели и задачи исследования. Представлены выводы в виде аргументированных и доказанных фактов самостоятельности.
4. Оценка оформления курсовой работы (курсового проекта): соответствует предъявленным требованиям
5. Отличительные положительные стороны курсовой работы (курсового проекта) Умение автора не только научно грамотно изложить материал, но и хорошо профессионально уметь показать работу с нормативно-правовыми актами (использованием). Конкретизировать выводы.
6. Недостатки и замечания: Недостаточно полно раскрыты цели работы.
7. Оценка курсовой работы (курсового проекта): отлично

Руководитель  /к.д.н., доцент Светлана Шич



КАЛУЖСКИЙ ФИЛИАЛ

ФАКУЛЬТЕТ АГРОНОМИЧЕСКИЙ
КАФЕДРА «ХИМИИ, ПОЧВОВЕДЕНИЯ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И БЖД»

ЗАДАНИЕ

на курсовую работу по дисциплине
«Правовое обеспечение землеустройства и кадастров»

Студент Власов Дэн Вадимович Группа УЗ
Руководитель (консультант) Синица И.И.

1. Тема курсовой работы: «Формы собственности на землю»

(наименование темы)

2. Основное содержание: Введение к КЗ, введение, основная часть
состоящая из 4 глав, заключение и
список использованных источников

3. Требования к оформлению

Пояснительная записка должна быть оформлена в редакторе Microsoft® Word в соответствии с «Требованиями к оформлению курсовых, выпускных квалификационных работ (проектов) и других письменных работ студентов» КФ РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева.

В пояснительной записке должны содержаться следующие разделы:

1. Введение Сакральность земли, цель, задачи, предмет и объект исследо-
вания, ее понятие и содержание права собственности на землю 2. право
собственности, муниципальная и частная собствен. на землю 4. заключение

Дата выдачи 03.02.2016

Дата окончания 15.04.2016

Руководитель (консультант)

(подпись)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ.....	4
1.1. Понятие права собственности на	4
1.2. Содержание права собственности на землю.....	5
1.3. Субъекты и объекты земельных правоотношений.....	8
ГЛАВА 2. ФОРМЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ.....	10
2.1. Право государственной собственности на землю.....	10
2.2. Право муниципальной собственности на землю.....	13
2.3. Право частной собственности на землю. Общая собственность ...	15
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	20
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	21

ВВЕДЕНИЕ

Права человека, а совместно с ними и право собственности на землю, не могут быть изменены, кроме как в порядке, который установлен Конституцией РФ, поскольку являются основами правового статуса личности в нашем государстве. Таким образом, право собственности на землю гарантируется Конституцией, и ни один гражданин Российской Федерации не может быть лишен права приобретать земельные участки в индивидуальную собственность.

В наше время такие отношения, как отношения собственности являются основой жизнедеятельности любого общества и составляют материальную основу существования каждого человека.

Право собственности закрепляется нормами гражданского права. Вместе с этим, правоотношения с землей также регулируются и нормами Земельного кодекса РФ и иными нормативно-правовыми актами, которые устанавливают основания как для возникновения, так и для прекращения земельных отношений.

Несмотря на то, что обновление как гражданского, так и земельного законодательства в России происходит постоянно, задача усовершенствования норм, которые регулируют как право собственности, так и иные права на землю все же сохраняется.

Данные, указанные выше, обстоятельства и определили выбор и актуальность темы данной курсовой работы, характер ее целей и задач.

Целью работы является полное и всеобъемлющее исследование вопросов, касающихся формы права собственности на землю.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

1. Рассмотреть понятие права собственности на землю.
2. Изучить содержание права собственности на землю.
3. Дать определение формам права собственности на землю.

предмет объект ?

ГЛАВА 1. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

1.1. Понятие права собственности на

Право собственности может быть рассмотрено в объективном и в субъективном смысле. В первом случае речь идет о юридическом институте – совокупности правовых норм, значительная часть которых, имея гражданско-правовую природу, входит в подотрасль вещного права.

Однако в институт права собственности включаются не только гражданско-правовые нормы. Он охватывает все нормы права, закрепляющие (признающие), регулирующие и защищающие принадлежность материальных благ конкретным лицам. К ним, следовательно, относятся не только соответствующие нормы гражданского права, но и определенные предписания конституционного и административно-правового характера, и даже некоторые уголовно-правовые правила, устанавливающие принадлежность имущества определенным лицам, закрепляющие за ними известные возможности его использования и предусматривающие юридические способы охраны прав и интересов собственников.

Иначе говоря, право собственности в объективном смысле представляет собой не гражданско-правовую, а комплексный (многоотраслевой) институт права, в котором, однако преобладающее место занимают гражданско-правовые нормы. Эти последние в совокупности охватываются понятием права собственности как гражданско-правового института, входящего в общую, единую систему гражданско-правовых норм.

В субъективном смысле право собственности, как и всякое субъективное право, есть возможность определенного поведения, дозволенного законом управомоченному лицу. С этой точки зрения оно представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает возможность своему обладателю – собственнику, и только ему

определять характер и направления использования принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное хозяйственное господство.[9]

Отношения собственности регулируются статьей 8 Конституции Российской Федерации, разделом II части I Гражданского кодекса РФ.[1,2]

1.2. Содержание права собственности на землю

Субъективное право собственности (право собственности в субъективном смысле) есть обеспеченная законом мера возможного поведения по владению, пользованию и распоряжению имуществом своей властью и в своем интересе. Таким образом, содержание субъективного права собственности составляют три элемента (правомочия):

- 1) право владения;
- 2) право пользования;
- 3) право распоряжения.

Совокупность этих правомочий именуют триадой.

Право владения - обеспеченная законом возможность обладать вещью, иметь ее у себя физически, господствовать над нею. При этом обладатель понимается в широком смысле. Владеет вещью тот, кто держит ее в руках, а также субъект, в чьем хозяйстве она находится как объект, доступный его физическому, техническому и иному воздействию. Поэтому в качестве объекта владения могут выступать и такие вещи, как участок земли, участок недр, здания, сооружения и иные объекты, которые физически невозможно держать в руках.

Право владения может принадлежать не только собственнику. Собственник может передать вещь в аренду, на хранение, в залог и т.д. Естественно, у того, кому передана вещь, возникает право владения. Но не утрачивает соответствующее право и собственник. Он лишь перестает его осуществлять: вещь владеет арендатор, хранитель, залогодержатель и т.п.,

но собственник сохраняет признанную и гарантированную законом возможность обладать этим имуществом.

Право владения, принадлежащее собственнику, отличается от одноименного права другого лица, в частности тем, что право владения лица, не являющегося собственником, носит производный характер. Право владения собственника всегда существует в единстве с правом пользования и правом распоряжения. А носитель права владения - несобственник может не иметь права пользования (например, при хранении, залоге) или условия пользования определены собственником. Как правило, владелец-несобственник не имеет права распоряжения вещью.

Право пользования - обеспеченная законом возможность извлекать из вещи ее полезные свойства. Конкретные формы пользования зависят от естественных свойств той или иной вещи. Вещь может использоваться как по назначению, так и иным способом.

С согласия собственника его вещь могут пользоваться и другие лица. Например, по договору аренды собственник-арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ [3]).

Право распоряжения - обеспеченная законом возможность определять юридическую судьбу вещи. Распоряжение осуществляется посредством совершения юридических актов, т.е. действий, направленных на достижение юридических последствий. Распоряжаясь вещью, собственник ее продает, дарит, передает в аренду и т.д. Иногда право распоряжения имуществом может принадлежать и несобственнику. Так, арендатор (наниматель) при определенных условиях может сдать вещь, полученную им по договору аренды (найма), в субаренду (поднаем) (ст. 615 ГК РФ [3]). Но несобственник никогда не наделяется правом распоряжения вещью в полном объеме.

Следует еще раз подчеркнуть, что указанные правомочия (владения, пользования, распоряжения) собственник реализует по своему усмотрению

(своей властью в своем интересе). Если он делегирует эти полномочия (все или их часть) кому-либо, то это лицо действует властью собственника.

Если собственник реализует принадлежащие ему правомочия вопреки своей воле (властью другого лица), то чаще всего понуждение собственника есть правонарушение (если только закон не наделил это другое лицо правом требовать от собственника определенного поведения). При осуществлении собственником своих правомочий властью другого лица имущество используется в интересах третьих лиц, государства и общества и т.п. Собственник может своей властью допустить использование (или использовать) своего имущества таким образом, чтобы непосредственно удовлетворялся интерес кого-то другого. Как правило, в таких случаях удовлетворяется и интерес собственника.

Гражданское законодательство основывается на признании неприкосновенности собственности (ст. 1 ГК РФ [2]) и определяет основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав (п. 1 ст. 2 ГК РФ [2]); до характеристики содержания права собственности (ст. 209 ГК РФ [2]), до того, как названы субъекты права собственности (ст. 212 ГК РФ [2]), были определены основания приобретения этого права и т.д. В п. 1 ст. 1 ГК РФ провозглашается неприкосновенность собственности. Думается, в этом заключается глубокий смысл, ибо все указания о правомочиях собственника, все нормы, регламентирующие отношения собственности, мало чего стоят, если не будет торжества идеи неприкосновенности собственности. Оказывается, что идея собственности в конечном счете сводится к идее неприкосновенности собственности. Именно поэтому в естественно-правовой доктрине определение собственности начинается с указания на то, что она неприкосновенна и священна. [2]

1.4. Субъекты и объекты земельных правоотношений

Субъекты земельных правоотношений, т.е. носители прав и обязанностей в этих отношениях, согласно законодательству: Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, органы государственной власти, органы местного самоуправления, наделенные компетенцией по регулированию земельных отношений, физические и юридические лица, а также иные субъекты права.

Российская Федерация и субъекты Российской Федерации могут выступать участниками земельных правоотношений, прежде всего, в тех случаях, когда речь идет о реализации ими своих правомочий как собственников земли, поскольку земли могут находиться в федеральной собственности и в собственности субъектов РФ.

Земли могут находиться в собственности муниципальных образований, т.е. быть объектами муниципальной собственности. Поэтому органы местного самоуправления также выступают в качестве субъектов земельных отношений. Эти органы наделены довольно широкими полномочиями в сфере регулирования земельных отношений, поэтому могут быть субъектами земельных отношений в сфере управления использованием и охраной земель.

Что касается органов государственной власти, то они являются субъектами правоотношений обычно в сфере управления рациональным использованием и охраной земель, находящихся как в публичной (государственной и муниципальной), так и в частной собственности, а также в сфере охранительных земельных правоотношений.

Юридические лица могут обладать земельной правоспособностью, т.е. правом на получение земельного участка для использования его в целях, предусмотренных законом. Правоспособность юридического лица в сфере земельных отношений возникает в момент его создания и прекращается в момент завершения его ликвидации. По общему правилу, юридические лица становятся участниками земельных правоотношений с момента реального

наделения их земельными участками, возникновения у них конкретных прав на землю.

Юридические лица, созданные гражданами, вправе иметь в собственности земельные участки либо использовать землю на иных титулах. Законодательство не устанавливает особенностей содержания прав юридических лиц на земельные участки в зависимости от вида его организационно-правовой формы.

Субъекты земельных отношений — граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства. Гражданами РФ являются лица, которые приобрели гражданство России в соответствии с Законом РФ. Иностранцем считается лицо, которое обладает гражданством иностранного государства и не имеет гражданства РФ, а лицом без гражданства — тот, кто не принадлежит к гражданству РФ и не имеет доказательств принадлежности к гражданству другого государства. Иностранцем считается юридическое лицо, учрежденное за пределами России.

Общим объектом земельных правоотношений является земля как определенная часть земной поверхности. Это определенная территория — пространственная сфера деятельности использующего ее лица. На ней могут возводиться здания, строения и сооружения. Земля может также использоваться как средство производства для выращивания плодовых деревьев, кустарников, леса и других растений.

В зависимости от вида земельных правоотношений их объектом могут быть определенная категория земель, их часть. Например, объектами земельных правоотношений могут быть земли лесного фонда и земли водного фонда. Таким образом, земли этих категорий могут использоваться физическими лицами в любое время и без каких-либо разрешений.

Непосредственным объектом земельных правоотношений является земельный участок. Для того чтобы земельный участок был признан объектом земельных правоотношений, он должен быть индивидуализирован, т.е. должны быть определены его размер, границы и местоположение.

ГЛАВА 2. ФОРМЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

2.1. Право государственной собственности на землю

Право государственной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения государству. Согласно ст. 214 ГК РФ государственной собственностью в Российской Федерации считается имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта РФ). [2]

Учитывая федеративное устройство России и существование двух уровней государственной власти, предусматривается, что право государственной собственности существует в виде: федеральной собственности и собственности субъектов РФ (субъектной).

На каждом уровне правомочия владения, пользования и распоряжения распределены между законодательными органами, соответствующими министерствами и ведомствами, а также местными органами самоуправления, в пределах их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов и реализуются через систему государственных полномочий и функций управления. [14]

Российская Федерация и её субъекты осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности. Непосредственно же владеют и пользуются такими участками юридические лица и граждане, которым находящиеся в государственной собственности земельные участки предоставлены в пользование, пожизненное наследуемое владение и в аренду, но в настоящее время земли, находящиеся в государственной собственности могут передаваться лишь в безвозмездное

пользование и аренду, так как ст. ~~20-21~~ ЗК РФ утратили силу с 1 марта 2015 года. [4]

Государство (в лице Российской Федерации и ее субъектов) в земельных отношениях может выступать в одной из двух ролей: в качестве субъекта государственной власти, устанавливающего нормы земельного законодательства, осуществляющего государственный контроль за использованием земель и другие функции, названные в ст. 9 - 10 ЗК РФ, и в качестве собственника земельных участков - в последнем случае оно пользуется теми же правами и несет те же обязанности, что и другие собственники земельных участков. [4] В соответствии со ст. 124 ГК РФ при заключении сделок с землей и в иных отношениях, регулируемых гражданским законодательством, Российская Федерация и ее субъекты выступают на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами. [2]

Объектом права государственной собственности выступают индивидуально обособленные земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований (ст. 214 ГК [2]). Государственной земельной собственности принадлежит ведущее место. Государственные земли — наиболее обширны по площади, имеют наиболее существенную экономическую и экологическую значимость. На государственных землях размещается большинство промышленных предприятий, подавляющее большинство земель природоохранного назначения находятся в государственной собственности.

С развитием права государственной собственности связывается сложная проблема ее разграничения на право федеральной и право субъектной собственности. Политическая поддержка первого подхода выражена в решении Правительства РФ и Центрального банка РФ по стабилизации социально-экономического положения в стране, которое предусматривает разграничить право собственности на объекты недвижимости, включая земельные участки, между РФ, ее субъектами и

органами местного самоуправления. Данный подход реализован при определении правового режима некоторых категорий земель. Так, Водный кодекс РФ исходит из порядка разграничения водных объектов и соответственно земель водного фонда на федеральные и субъектные по установленным критериям. [5] На основании Лесного кодекса РФ лесной фонд объявлен федеральной собственностью при условии передачи части лесного фонда в собственность субъектов РФ в соответствии с федеральным законом.[6]

Земли, находящиеся в государственной собственности, можно приватизировать с учетом запретов и ограничений, устанавливаемых для отдельных категории земель. Государственные земли могут передаваться физическим и юридическим лицам в пользование на праве безвозмездного пользования и аренды.

Землепользователи несут обязанности по рациональному использованию земель, недопущению их деградации. Землепользование является платным.

Предусмотрено, что управление федеральной и субъектной собственностью осуществляется соответственно органами государственной власти РФ (ст. 71 Конституции РФ [1]) и субъектов РФ, хотя в большинстве случаев принцип, раздельного управления не реализуется.

2.2. Право муниципальной собственности на землю

Право муниципальной собственности на землю — это правомочия владения, пользования, распоряжения, принадлежащие муниципальному образованию (ст. 19 ЗК РФ [4]). Муниципальная собственность не является государственной. Муниципальной собственностью считается имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. Право собственности на земельные участки у муниципальных образований возникает с момента

государственной регистрации права собственности на земельные участки. Основание государственной регистрации права собственности – акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые у муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, а также вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю.[17]

На территории РФ примерно 14,5 тыс. муниципальных образований. В субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельные участки в муниципальную собственность при разграничении государственной собственности на землю не передаются. Право муниципальной собственности на земельные участки в этих субъектах РФ возникает при передаче земельных участков из собственности городов в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов РФ.

Территории муниципальных образований устанавливаются в соответствии с федеральными законами и законами субъектов РФ с учетом исторических и иных местных традиций. Территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования. От имени муниципального образования полномочия собственника реализуют органы местного самоуправления (ст. 25, 215 ГК [2]). В этом качестве органы местного самоуправления имеют право передать земельные участки во временное и постоянное владение и пользование физическим и юридическим лицам, сдавать в аренду, продавать, отчуждать земли, находящиеся в муниципальной собственности, и совершать иные сделки.

Объектами права муниципальной собственности являются земельные участки, переданные РФ или субъектами РФ в муниципальную

собственность. Порядок передачи объектов федеральной собственности в муниципальную регулируется федеральными законами. Субъекты РФ определяют порядок передачи объектов собственности субъектов РФ в муниципальную собственность и осуществляют их передачу также прилегающие земли. Территория муниципального образования устанавливается на основе законов соответствующих субъектов РФ с учетом мнения населения.[17]

В отличие от государственной муниципальная собственность не делится на виды. Она едина. Управление муниципальной земельной собственностью возложено на местные органы, в структуре которых создаются подразделения, отвечающие за содержание и регулирующие использование земель, занятых автомобильными дорогами, контроль за использованием земель, благоустройство и озеленение территории и др. Основное назначение муниципальных земель — обеспечение проживания, работы и отдыха населения. Муниципальные земли преимущественно относятся к категории земель населенных пунктов, за исключением земель, расположенных за чертой городских и сельских поселений. Основные площади муниципальной собственности относятся к землям общего пользования и используются гражданами для прохода, проезда, размещения необходимых объектов общего пользования. Другие категории земель могут закрепляться за индивидуальными землепользователями.

Допускается приватизация муниципальных земель. Порядок и условия приватизации определяются местными органами самоуправления. Средства от продажи муниципальной собственности поступают в полном объеме в местный бюджет. Не допускается приватизация земель общего пользования в населенных пунктах.

Участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам, органам местного самоуправления и созданным ими некоммерческим организациям, муниципальным учреждениям и унитарным предприятиям.[17]

2.3. Право частной собственности на землю. Общая собственность

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками отдельным конкретным физическим или юридическим лицам, которые выступают субъектами права частной собственности на землю. Соответственно по субъектам право частной собственности делится на два вида: право частной собственности физических и право частной собственности юридических лиц. Российское земельное законодательство максимально расширяет круг физических и юридических лиц — субъектов права частной собственности и включает в их число граждан РФ, иностранных граждан, лиц без гражданства, отечественные, иностранные, международные организации, совместные предприятия, общественные организации и др. Вместе с тем право частной собственности иностранных физических и юридических лиц существенно ограничено. Иностранные граждане не могут быть собственниками земель, предоставляемых для ведения садоводства и огородничества, фермерского хозяйства, не могут быть собственниками земельных долей.[18]

Объектами права частной собственности выступают земельные участки лишь некоторых категорий земель. Наиболее либерален в этом смысле правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, право частной собственности на которые фактически не ограничивается. В отличие от этого, право частной собственности не может быть установлено на земли лесного фонда, земли, занятые объектами обороны, земли общего пользования в населенных пунктах и некоторые другие.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут использоваться только для установленных целей, указание на которые содержится в право устанавливающих документах — свидетельствах о регистрации права частной собственности. Они могут включать использование земель для ведения фермерского хозяйства, садоводства,

огородничества, индивидуального жилищного строительства, предпринимательской деятельности. Земельные участки могут передаваться их собственниками другим лицам во временное пользование, аренду либо отчуждаться путем совершения сделок купли-продажи, наследования, дарения, мены, передачи в качестве взноса в уставные фонды, могут быть предметом залога. Собственники могут также добровольно отказаться от своего земельного участка либо могут объединить его с земельными участками других собственников для создания общей собственности.[18]

Права владения, пользования, распоряжения могут быть ограничены государством. Так, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)” запрещается залог сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. [7]

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут быть изъяты для государственных, общественных или муниципальных нужд в установленном порядке и при условии компенсации их стоимости. В определенных случаях правонарушений в качестве меры наказания собственник может быть лишен права собственности в соответствии с судебным решением без компенсации.

На лиц, имеющих земельные участки на праве частной собственности, возлагается ряд обязанностей. Они должны своевременно платить земельный налог, представлять в государственные органы сведения о состоянии и использовании земель, эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением и др. (ст. 53 ЗК [4]).

Право частной собственности возникает в результате различного рода сделок — купли-продажи земельных участков, приватизации, мены, дарения, наследования, ипотеки. Право частной собственности удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права

частной собственности, выдаваемым учреждениями юстиции. Право частной собственности возникает с момента такой регистрации. Право общей собственности на земельные участки означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения конкретным земельным участком двум и более индивидуально определенным физическим и юридическим лицам, которые выступают сособственниками.

Общая собственность существует в виде долевой или совместной. В первом случае каждому сособственнику определяется и фиксируется в соответствии с персональным регистрационным документом (свидетельством о регистрации права собственности) его доля. Во втором случае доля каждого не определяется (ст. 244 ГК [2]).

Объектами права общей собственности выступают земельные участки, образуемые либо путем добровольного объединения гражданами или юридическими лицами принадлежащих им на праве частной собственности земельных участков (долей) как в порядке приватизации, так и вне ее. Хотя в большинстве случаев возникновения общей собственности действует принцип добровольного выбора, в некоторых случаях право общей собственности является единственной альтернативой. К примеру, при выделении земельного участка садоводческим или огородническим объединениям граждан или кондоминиумам часть общей площади земель, которая предназначена для размещения объектов общей инфраструктуры, дорог и других объектов общего пользования, закрепляется за членами садоводческого или огороднического товарищества или кондоминиума только на праве общей совместной собственности.[18]

Право общей долевой и совместной собственности удостоверяется свидетельством о регистрации права собственности на земельный участок (долю) в общей собственности, выдаваемому каждому собственнику отдельно. Право общей совместной собственности удостоверяется свидетельством о регистрации права, оформляемым в соответствии с

Законом “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.[8]

Земли, находящиеся в общей долевой и совместной собственности, используются для различных целей: ведение сельского хозяйства, предпринимательская деятельность, использование земель для размещения объектов жилой и нежилой постройки. Владение и пользование земельным участком, находящимся в общей собственности граждан, осуществляется сообща.

Содержание правомочия распоряжения различно для общей совместной и долевой собственности. При долевой собственности собственник обладает независимым правом распоряжения своей долей. Он может передавать свою долю в пользование другим пользователям, продать, заложить, передать ее по наследству и совершать другие сделки, связанные с отчуждением земель с учетом установленных законодательством ограничений. Во многих случаях ограничением правомочия распоряжения является требование о выделении земельной доли в натуре при совершении определенных действий по распоряжению земельным участком. Так, в аренду может быть передана лишь физически обособленная часть общей земельной собственности. Также ипотека может быть установлена только на принадлежащую гражданину земельную долю, выделенную в натуре (ст. 62 Закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)”[7]). При невозможности выделения земельной доли в натуре собственник не может заложить ее, передать в аренду, а имеет право только на компенсацию. Имеются и другие ограничения. При продаже земельной доли в общей долевой собственности преимущественное право на ее приобретение имеют другие участники общей собственности. При совместной собственности сособственники обладают равными правами собственности на весь земельный участок. Каждый из них по согласию всех других участников вправе совершать разрешенные сделки со всем земельным участком либо его частью, а также иным образом

распоряжаться им. При совершении таких действий согласие других участников предполагается и специального удостоверения в форме договора или иной форме для совершения распорядительных действий не требуется.[18]

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вследствие проведенного исследования вопросов, касающихся форм права собственности на землю, были сделаны следующие выводы:

- 1) Под правом собственности в Российской Федерации понимается совокупность правовых норм, которые закрепляют, регулируют и охраняют общественные отношения по присвоению определенных материальных благ конкретными лицами. Частная, государственная и муниципальная собственность относятся к основным формам собственности на землю. Права абсолютно всех собственников защищаются равным образом и в равной степени.
- 2) Под содержанием права собственности на землю следует понимать закрепленную за собственником юридическую возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему конкретным земельным участком в своих собственных интересах путем совершения в отношении этого участка действий, которые не противоречат закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности.
- 3) Государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации). Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.[14]

- 4) Муниципальная собственность на землю – это собственность муниципальных образований, составляющая вместе с другой муниципальной собственностью в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» финансово-экономическую основу местного самоуправления. Муниципальное право на землю создает предпосылки независимости и самостоятельности местного самоуправления, служит гарантом эффективного использования местных ресурсов.[17]
- 5) Частная собственность — одна из форм собственности, которая подразумевает защищённое законом право физического или юридического лица, либо их группы на предмет собственности. К частной собственности относят: индивидуальную, корпоративную, кооперативную, акционерную, интеллектуальную, авторскую и любую другую негосударственную форму собственности.[18]

Несмотря на то, что земля является основой института собственности и всей экономики в целом, проблема правового регулирования отношений, связанных с земельными участками все еще остается достаточно актуальной. И основной задачей законодателя в ближайшем будущем должно стать совершенствование юридической техники, разработка новых, более универсальных правовых институтов, а также, более универсальных приемов правового регулирования земельных отношений.

11.04.2016

А.И.И.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ.
4. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. // Российская газета. 2001. 30 октября.
5. Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
6. Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
7. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
8. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) (ред. от 17.06.2010) // СПС Гарант
Литература
9. Ахетова О.С. Право собственности на землю в Российской Федерации // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 2. С.36-39.
10. Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / В.В. Андропов, Б.М. Гонгалло, А.В. Коновалов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. — 306 с.
11. Волкова М.А. Гражданское право. Часть 1 (учебно-методический комплекс). М.: Статус, 2008. — 528 с.

12. Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие. М.: Дашков и К, 2007. — 193 с.
13. Гражданское право: учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.Н. Садиков и др. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т.2. — 371 с.
14. Иконицкая И.А. Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности на землю // Журнал российского права. 2006. № 12. С.27-28.
15. Карташова Ю.А., Гришина Я.С. Все о земельных участках: основания и порядок приобретения. М.: Омега-Л, 2008. — 270 с.
16. Нецветаев А.Г. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: Учебно-методический комплекс. — М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. — 386 с.
17. Сотникова М.С. Правовое регулирование возникновения права муниципальной собственности на земельные участки // Современное право. 2009. № 4. С.21-22.
18. Ерофеев Б.В. Земельное право России. М., 2011.
19. Стародумова С.Ю. О способах признания права собственности на земельные участки / С.Ю. Стародумова // Адвокат. 2009. № 5. С. 19-21.
20. Царикаева Ж.М. Особенности правового закрепления института собственности в Конституции РФ // «Черные дыры» в российском законодательстве. 2007. № 2. С.36-37.
21. Чаусская О.А. Гражданское право: Учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования. М.: Дашков и К, 2007. — 302 с.