

Министерство образования и науки Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра - конституционного и муниципального права

**ПОНЯТИЕ И ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студента (ки) 5 курса 511 группы

направление 40.03.01 – юриспруденция

юридического факультета

Кулахметова Диана Шамилевна

Научный руководитель

к.ю.н., доцент

должность, уч.степень, уч.звание

Зав.кафедрой

д.ю.н., профессор

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

подпись, дата

Н.Н. Аверьянова

инициалы, фамилия

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Саратов 2016

Введение

Актуальность темы. Многообразие форм собственности на землю закреплено Конституцией России, которая в системном единстве норм ч. 2 ст. 8 и ч. 2 ст. 9 определила субъектный состав собственников земли: государство (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации), муниципальные образования, частная и иные формы собственности. Объединение государственной собственности, структурно объединяющей федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации с присовокуплением земель, находящихся в собственности муниципальных образований, в один правовой термин «земли публичной собственности» стало традиционным для доктрины гражданского и земельного права. Находящиеся в условиях равенства конституционного признания и защиты формы публичной и частной собственности тем не менее существенно дифференцированы через определение гражданско-правового статуса соответственно публично-правового образования либо частного (физического, юридического) лица. В собственности публичного субъекта могут находиться как земельные участки, так и отдельные категории земель, их части, то есть не индивидуализированные земельные массивы. Объектом же гражданско-правовых отношений может выступать только земельный участок.

Земельный участок как объект регулирования земельного законодательства является непостоянной правовой категорией. Последовательная трансформация определения в земельном законодательстве является одним из неблагоприятных факторов развития отрасли земельного права. Земельные отношения по своей природе являются консервативными. Земля - не продукт человеческого труда; она была до рождения конкретного индивидуума, останется и после его смерти. Неустойчивое определение объекта правового регулирования противоречит этому имманентному свойству земли и земельному

участку, как обособленной части земли, выступающим объектом гражданского оборота.

Цель бакалаврского исследования – исследовать понятие и провести комплексный правовой анализ форм собственности на землю в Российской Федерации.

Задачи исследования:

1. Раскрыть понятие и содержание права собственности на землю.
2. Рассмотреть историю развития права собственности на землю в России.
3. Изучить ограничения права собственности на землю.
4. Проанализировать формы собственности на землю в Российской Федерации, выделив среди них: государственную, муниципальную и частную.

Объектом бакалаврского исследования являются правоотношения в сфере реализации права собственности на землю, складывающиеся в процессе изменения отношений собственности в переходный период становления рыночных отношений в России.

Предметом изучения состояние правового регулирования отношений собственности на природные ресурсы - ресурсы недр, водных объектов, растительного и животного мира, земельные участки, вопросы разграничения государственной собственности на природные ресурсы между Российской Федерации и ее субъектами и пр.

Теоретическую основу бакалаврского исследования составляют труды следующих авторов: Аверьяновой Н.Н., Андриановой Е.Д., Вагиной О.В., Веретилко Т.Г., Камышанского В.П., Мисника Н.Н., Мозолина В.П., Савельева А.А., Турицына А.В., Уткина Б.А., Шевцова С.Г. и др.

Для достижения поставленной в работе цели использовались следующие **общенаучные методы**: эмпирический, в частности наблюдение и сравнение; ретроспективный; статистический; а также **специальные методы исследования**: историко-правовой; сравнительно-правовой; формально-юридический.

Структура бакалаврской работы состоит из введения, трех глав основной части, последовательно раскрывающих сущность темы исследования, заключения и списка литературы.

Основное содержание работы

Первая глава посвящена правовой природе права собственности на землю в Российской Федерации. В первом параграфе автором отмечается, что абсолютный характер права собственности на землю означает, что это право защищает в отношении всех иных лиц, которые должны воздерживаться от любых нарушений права.

Конституция РФ в ч. 2 ст. 35 предоставляет каждому собственнику земли возможность владеть, пользоваться и распоряжаться своим участком (как единолично, так и совместно с другими лицами). Гражданский кодекс РФ также констатирует, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц» (п. п. 1, 2 ст. 209).

Под правомочием владения земельным участком в российской цивилистике понимается основанная на законе возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве, фактически и физически обладать им.

Правомочие пользования земельным участком представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств.

Указанные правомочия тесно взаимосвязаны, ведь по общему правилу пользоваться землей можно только владея ей. В современном понимании пользование аккумулирует в себе и использование полезных свойств вещи, и извлечение плодов, доходов, выгод. Большинство юристов относят потребление собственной вещи путем ее физического разрушения к разряду ее пользования, другие же юристы считают такие действия актом распоряжения.

По нашему мнению, если собственник разрушает принадлежащую ему потребляемую вещь путем ее моментального физического потребления в соответствии с ее хозяйственно-экономическим назначением, то он осуществляет акт потребления. Если же собственник физически разрушает принадлежащую ему вещь (потребляемую или непотребляемую) без получения какой-либо позитивной пользы от этого или без учета ее хозяйственно-экономического назначения, то имеет место акт распоряжения своим имуществом.

Второй параграф посвящен изучению истории развития права собственности на землю в России, автор выделяет четыре этапа формирования права собственности:

- I этап связан с реформой 1861 г. и с отменой крепостного права;
- II этап получил название Столыпинской реформы;
- III этап – коллективизация (1929–1933 гг.) и последующий период перехода сельского хозяйства на социалистические рельсы;
- IV этап связан с реформированием аграрного сектора в 90-х годах прошлого столетия.

В современных условиях теоретическая и практическая разработка проблем совершенствования правовых механизмов управления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, приобретает особую значимость и актуальность, так как от эффективности решения данной задачи зависит развитие рынка недвижимости, в том числе пополняемость бюджетов и сроки реализации различных социальных и инфраструктурных проектов.

Третий параграф освещает ограничения права собственности на землю. Ведущая роль среди ограничений, входящих в режим права собственности граждан на земельный участок, принадлежит конституционно-правовым ограничениям, поскольку Конституция РФ обладает высшей юридической силой по отношению к другим актам национального законодательства. В этой связи заслуживает внимания мнение

ученых относительно механизма ограничения основных (конституционных) прав и свобод человека и гражданина. Так, в научной литературе было высказано мнение, что «ограничение конституционных прав и свобод граждан не может происходить путем изъятия тех или иных правомочий у обладателей таких прав.

Автором выделяются следующие принципы ограничения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, которые при условии их адаптации могут рассматриваться и как общие для всего института права частной собственности на землю в целом:

- соответствие ограничения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения законной цели в интересах общества;
- соблюдение соразмерности ограничения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, т.е. баланса требований всеобщего интереса и требований защиты интересов собственника-сельхозпроизводителя;
- соответствие ограничения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения принципу правовой определенности.

Исследуя ограничения права собственности, возникающие в силу заключения договоров об отчуждении имущества, автором было отмечено, что указанные ограничения могут характеризовать как возникающее право собственности приобретателя вещи, так и прекращающееся право собственности ее отчуждателя. По порядку их возникновения они также могут быть классифицированы на возникающие в процессе исполнения обязательства и возникающие в результате этого исполнения. По продолжительности существования они могут быть как временными, так и постоянными.

Вторая глава раскрывает формы собственности на землю в Российской Федерации, так первый параграф посвящен государственной собственности на землю. Гражданский кодекс РФ устанавливает, что государственной собственностью в Российской Федерации является имущество,

принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъектов РФ) (п. 1 ст. 214). Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. В ст. 129 ГК указано, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Это означает, что соответствующими законами в области природопользования те или иные виды природных ресурсов или их части могут быть выведены из гражданского оборота или ограничены в нем, введены ограничения в реализации этого права собственниками.

В случае принудительного изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд следует правильно определить момент, с которым следует признать момент отчуждения права, поскольку до этого времени собственник вправе продать, подарить или заложить земельный участок как свой. Этим же моментом определяется вопрос, например, об ущербе, который может быть причинен стихийным бедствием.

Второй параграф раскрывает особенности муниципальной собственности на землю. Объектом управления земельными ресурсами в муниципальном образовании выступает земельный участок в установленных границах, с фиксированной площадью и правовым режимом в пределах границ муниципального образования. При этом объектом муниципального управления будут являться не только исключительно муниципальные земельные участки, но и земли, находящиеся в государственной собственности (неразграниченные земли). Управляющее воздействие муниципалитета направлено и на земли, находящиеся в частной собственности, например, при установлении ставок земельного налога.

Субъектами права муниципальной собственности на землю являются городские, районные, поселковые и другие муниципальные образования, в лице органов местного самоуправления, наделенные в соответствии с уставом муниципального образования собственной компетенцией в решении вопросов владения, пользования и распоряжения землями, находящимися в муниципальной собственности.

Муниципальные земли городов устанавливаются методом так называемого вычитания – это земли на территории муниципального образования, за исключением земель федеральных, субъектов Федерации и находящихся в собственности физических и юридических лиц.

Третий параграф раскрывает особенности частной собственности на землю. Право частной собственности на земельные участки, согласно характеру опосредуемого им блага, относится к категории экономических прав и тесно связано с другими правами и свободами человека и гражданина. Оно выступает как одна из гарантий их реализации (гражданские права, право на жилище, достойный уровень жизни, предпринимательскую и иную не запрещенную законом экономическую деятельность, на отдых). Другие права и свободы, в свою очередь, играют роль гарантий реализации этого права (право на благоприятную окружающую среду, на объединение, судебную защиту, самозащиту).

Субъекты конституционного права частной собственности на земельные участки - это физические лица и учрежденные ими для достижения своих конституционных прав и интересов в сфере экономической деятельности специальные субъекты права в организационно-правовой форме юридического лица либо индивидуального предпринимателя. Несмотря на то что в самом ЗК РФ земельные и имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками не всегда можно четко разграничить, необходимо отдавать приоритет охране земли как важнейшего компонента окружающей

среды и средства производства в сельском хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества.

Заключение

Подводя итог бакалаврскому исследованию следует отметить, что собственность на землю - это правовая категория.

Право собственности, в том числе и на земельные участки, принято рассматривать в двух аспектах - объективном и субъективном.

В объективном смысле право собственности понимается как совокупность норм, регулирующих данный вид общественных отношений, которые закреплены в различных нормативных актах. Так, например, Конституция РФ в ч.2 ст. 9 определяет, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Т.е. право собственности в объективном смысле - это установленные законодателем правовые нормы, определяющие рамки (границы) возможных действий лиц по присвоению, владению и пользованию всей совокупностью вещей, которые не исключены из гражданского оборота.

В субъективном смысле право собственности понимается как совокупность правомочий конкретного собственника по владению и распоряжению собственностью по своему усмотрению в тех рамках, которые установил законодатель. Право собственности является наиболее абсолютным правом - собственнику противостоит множество несобственников, которые обязаны не препятствовать собственнику в осуществлении своего права собственности при условии, что он не нарушает права и законные интересы других лиц (владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц).

Право собственности на земельные участки имеет свою определенную специфику.

Естественно, что для данного объекта требуется дополнительная правовая защита. Исходя из необходимости такой защиты, законодатель возлагает на собственника дополнительные обязанности по использованию природных ресурсов, в том числе рациональное использование, ограничение либо особый порядок совершения различных сделок вплоть до полного изъятия из оборота.

Несмотря на то, что содержание права собственности, закрепленное в Гражданском кодексе РФ, исчерпывается «триадой правомочий», в теории права встречаются попытки расширить этот перечень ссылкой на особый субъектный состав – государство. Впервые в теории права в условиях исключительной государственной собственности на землю, опираясь на утверждение, что «цивилистические правомочия по владению, пользованию и распоряжению государственным имуществом не исчерпывают собой всего содержания права собственности, было сконструировано четвертое правомочие государства-собственника – правомочие управления.

В теории права преобладает мнение, что право собственности предоставляет одинаковые возможности всем своим субъектам. Однако следует отметить, что объект и субъект права собственности оказывают влияние на содержание и осуществление правомочий права собственности. Бесспорно, что содержание права собственности, независимо от его субъекта, представляет собой совокупность правомочий владения, пользования и распоряжения. Однако объем и содержание правомочий могут быть различными.

На основании изложенного можно сделать определенные выводы, в частности, что в Российской Федерации в равной степени признается право собственности на землю государства (Российская Федерация), субъектов Федерации, муниципальных образований, юридических и физических лиц. Государство в земельных отношениях выступает в качестве субъекта государственной власти и в качестве собственника земельных участков. От

имени государства правомочия собственника осуществляют органы государственной власти в пределах их компетенции.