

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

ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 4 курса 433 группы

направление 40.03.01 – юриспруденция

юридического факультета

Салимовой Кадрии Абдулхамидовны

Научный руководитель

к.ю.н., доцент

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Н.Н. Аверьянова

инициалы, фамилия

Зав.кафедрой

д.ю.н., профессор

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Саратов 2018

Введение

Земля по праву считается важным для человечества объектом материального мира. Если бы не было земли, то не было бы всего человечества вместе с его трудностями.

Актуальность данного исследования состоит в том, что необходимо провести комплексное исследование ограниченных вещных прав на земельные участки. Это объясняется рядом причин.

Земля обладает таким признаком, как ограниченность. Это означает, что земельные ресурсы не бесконечны, они существуют в заранее ограниченном количестве и потенциально не способны удовлетворить потребности всех нуждающихся в них. Выходом из сложившейся ситуации является возможность наделения лиц - не собственников земли правом пользования чужим земельным участком. Данное право и есть не что иное, как ограниченные вещные права. Как видим, сами свойства земли приводят нас в конечном итоге к мысли о необходимости существования ограниченных вещных прав. В этой связи представляется важным урегулировать вопросы, связанные с порядком применения данных прав.

На законодательном уровне отсутствует единая система ограниченных прав на земельные участки. Ни в гражданском, ни в земельном законодательстве нет четкого определения данного вида прав на земельные участки.

Земля в последнее время в Российской Федерации все более широко включается в гражданский оборот и становится полноправным объектом собственности, в связи с чем, регулирование земельных отношений с участием физических и юридических лиц начинает приобретать для них особую важность, в особенности после принятия нового Земельного Кодекса Российской Федерации (далее Земельный Кодекс РФ).

В статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее Гражданский Кодекс РФ) установлено, что вещными правами наряду с правом собственности, являются: право пожизненного наследуемого владения

земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут и в главе 17 «Право собственности и другие вещные права на землю» раскрывает содержание этих прав. С принятием Федерального закона «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» и Земельного Кодекса РФ зачастую возникают проблемы взаимодействия этих законов с Гражданским кодексом РФ, так как некоторые нормы, которые регулируют земельные отношения, подверглись значительным изменениям и зачастую вступают в противоречие.

Все также отсутствует конкретная определенность относительно признаков ограниченных вещных прав, что, в свою очередь порождает много вопросов, как среди практических работников, так и среди ученых-теоретиков.

Любое ограниченное вещное право, будучи производным и зависимым от права собственности, не может существовать помимо него. Из этого, в частности, следует невозможность существования какого-либо ограниченного вещного права на бесхозную вещь, не имеющую собственника (но имеющую фактического владельца, который добросовестно, открыто и непрерывно владеет ею как собственной).

Таким образом, следует произвести многостороннее исследование ограниченных прав на земельные участки в российском законодательстве, так как ограниченные вещные права представляют собой одну из важных отраслей земельного и гражданского права. Тема ограниченных вещных прав на сегодняшний день остается предметом споров и дискуссий, которые приводят к многочисленным вопросам, требующим разрешения.

Целью бакалаврского исследования - анализ становления и развития в отечественном законодательстве ограниченных прав на земельные участки.

Задачи исследования:

- раскрыть понятие и выявить сущность данного вида права на земельные участки;
- изучить историю становления ограниченных прав на земельные участки;
- рассмотреть отдельные виды ограниченных прав на земельные участки.

Объектом бакалаврского исследования выступают общественные отношения, которые складываются в области ограниченных вещных прав на земельные участки.

Предметом изучения являются Конституция Российской Федерации, федеральные законы, Указы Президента Российской Федерации и иные нормативно-правовые акты, регулирующие общественные отношения в области ограниченных прав на земельные участки.

Методологическую основу бакалаврского исследования составляют различные методы, как общенаучные, так и специальные методы научного познания. В частности, диалектический, исторический, метод системного анализа, сравнительно-правовой, формально-юридический, статистический методы.

Теоретическую основу бакалаврского исследования составляют труды российских ученых в области земельного права, в том числе: Н.Н. Аверьяновой, Г.Л. Адамовича, А.А. Гришина, А.В. Дмитриева, Д.Ч. Ким, И.В. Рыжих, Р.С. Рублевского, Е.А. Суханова, О.С. Иоффе, И.А. Емелькиной, А.А. Минаева, П.П. Згонникова и др.

Структура бакалаврской работы состоит из введения, двух глав основной части, последовательно раскрывающих сущность темы исследования заключения и списка библиографических источников.

Основное содержание работы

Первая глава посвящена правовой природе ограниченных прав на земельные участки. В первом параграфе автором отмечается, что в современном российском законодательстве на сегодняшний день не разработано единой системы ограниченных вещных прав.

До сих пор открыт вопрос об исчерпывающем характере данной системы ограниченных вещных прав. Мнения ученых по этому поводу разделились на две группы. Одни считают, что данный список прав является закрытым и исчерпывающим, другие предполагают, что данная система прав является открытой, так как некоторые виды вещных прав могут быть закреплены в других нормах Гражданского Кодекса РФ.

Ограниченное вещное право на землю является сложнейшей юридической конструкцией в гражданском и земельном праве. Во многом это обусловлено тем, что как в гражданском, так и в земельном законодательстве нет четкого определения ограниченных вещных прав на землю (земельные участки).

Многие ученые трактуют определение ограниченных вещных прав разнообразно.

Некоторые ученые не дают понятия ограниченных вещных прав на землю, так как считают, что они обладают практически теми же признаками, что и ограниченные вещные права в целом. По их мнению, ограниченные вещные права на землю отличаются от иных ограниченных вещных прав, лишь в объекте прав – земельном участке, так как объективных ограниченных вещных прав значительно шире по содержанию и включает иные вещи, например, жилые помещения в многоквартирном доме.

Можно сформулировать следующее определение ограниченных вещных прав на землю (земельные участки) – это разновидность вещных прав, закрепленных законодательно, которые дают право владения и пользования земельным участком лицу, не являющемуся собственником. Эти права могут обладать характером обременения, свойством следования за вещью, носят не абсолютный характер, устанавливают господство лица над вещью, а также

имеют возможность вещно-правовой защиты и позволяют владельцу – не собственнику извлекать полезные свойства из земельного участка, присваивать плоды или иные вещные блага от его использования.

Второй параграф посвящен изучению истории развития ограниченных прав на земельные участки. Земельный участок – это особенный объект правовых отношений и экономического оборота в целом, так как он обладает природными качествами, свойствами, способностью создавать плоды, функциями и особой ролью в жизни людей. Путем господства над земельным участком у их обладателей появляются определенные вещные права.

Как только государство начало развиваться (т.е. до XIII в.), появился определенный метод, благодаря которому, все земли закреплялись за князьями по наследству, остальные субъекты имели право на земли, только если служили князю, либо иной административной зависимости (система «кормления»). Далее произошло ужесточение данного порядка. Земельный участок, который входил в состав родовых или выслуженных вотчин, мог подвергаться купле-продаже. Однако полноценной собственностью он не являлся, поскольку в некоторых ситуациях подлежал изъятию и перераспределению.

Далее появляется купля-продажа земли, которая сопровождалась в знак перехода власти на нее вручением дерна. Дерн - кусок почвенного слоя, передаваемый в присутствии девяти (позднее — пяти) свидетелей. Уже в XVII веке появляются специальные книги, в которых фиксировались акты продажи земли, велись они государственными чиновниками.

Главенствующую роль в развитии земельного права сыграло Соборное уложение 1649 года. С помощью этого уложения были раскрыты элементы поместного и вотчинного землевладения. В 1835 году появляется новый документ – «Свод Законов Российской Империи», в котором впервые упоминается о праве владения. Рассматривается история развития права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования в 90-х г. 20 века.

Вторая глава раскрывает отдельные виды ограниченных прав на земельные участки. Так, первый параграф посвящен аренде земельных участков. Аренда земли регулируется как гражданским, так и земельным законодательством, однако основным регулятором отношений относительно аренды земельных участков является договор аренды. В случае, когда земельный участок находится в частной собственности, следует применять Гражданский кодекс РФ и относить данное право к обязательственному. Если же земля находится в собственности государства или муниципальных органов, то тут мы применяем земельно-правовое регулирование и относим аренду к вещному праву.

Главной проблемой в аренде земельных участков можно считать правильное разграничение договора аренды в земельном и гражданском праве.

Отличительная черта права аренды указана в статье 22 Земельного кодекса, которая отображает передачу земельных участков в аренду, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В отличие от норм, регулирующих аренду в гражданском законодательстве, арендатор имеет возможность передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, а также отдать эти права в залог или вносить данные права, как вклад в уставный капитал хозяйственного товарищества либо общества, не спрашивая при этом согласия собственника земельного участка, а лишь уведомив его об этом.

Приведенная выше норма не согласуется со ст. 615 Гражданского кодекса РФ, которая предусматривает в таких случаях обязательное получение согласия арендодателя. Ученые-цивилисты считают, что гражданско-правовая норма защищает права собственника сданного в аренду имущества. В.В. Витрянский говорит, что «согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное в аренду».

Передавая отдельные полномочия (владения, пользования и даже распоряжения) другим лицам, собственник не теряет права собственности на данное имущество. Следовательно, выглядит, безусловно, необходимым

получение согласия собственника на последующее распоряжение арендатором чужим земельным участком. Несоответствие гражданского и земельного законодательства пытаются объяснить особыми публичными интересами при совершении сделок с землей.

Мы считаем что, передавая права не земельный участок третьим лицам без согласия собственника, ущемляются его права.

Во втором параграфе раскрывается право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Сервитут (право ограниченного пользования земельным участком) представляет собой совокупность норм земельного и гражданского права, благодаря которым чужой земельный участок может использоваться в интересах лица, которому этот участок не принадлежит. Другими словами это обременение земельного участка собственника в пользу другого лица. Данный институт гражданского и земельного права возник во времена Римской империи и прежде всего, был предназначен для того, чтобы сделать максимально удобным каждый земельный участок. В римском праве данное понятие означало рабство вещи. До 1 марта 2015 года Земельный кодекс РФ четко различал два вида земельного сервитута: публичный и частный.

Значительные изменения коснулись права ограниченного пользования в 2015 году, когда был принят Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ № 171 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». В соответствии с данным законом частный сервитут, содержащийся ранее в статье 23 Земельного кодекса РФ, теперь не указывается. Однако, по мнению Н.Н. Аверьяновой «само явление с признаками, характерными для частного сервитута, осталось, как и норма, отсылающая к положениям гражданского законодательства. Новая глава V.3 внесенная этим же Федеральным законом, определила установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Статья 39.23 Земельного кодекса РФ освещает случаи такого установления сервитута, например, при проведении изыскательских работ или работ с недрами.

Соглашение об установлении такого сервитута заключается сроком на один год и без участия собственника, если иное не предусмотрено договором.

Третий параграф раскрывает право безвозмездного пользования чужим земельным участком. С принятием Федерального закона № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» серьезные изменения претерпели положения Земельного кодекса РФ, касающиеся права безвозмездного срочного пользования. А именно: изменилось название «право безвозмездного пользования» (путем чего была налажена гармонизация гражданского и земельного законодательства, и исключение правовых споров); значительно изменился субъектный состав; законодатель четко обозначил основание возникновения данного права

Четвертый параграф раскрывает содержание права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.²³ июня 2014 года Федеральным законом N 171-ФЗ в Земельный кодекс РФ была введена статья 39.9 «предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование».

Данная норма содержит понятие о том, что в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки могут предоставляться государственным или муниципальным органам, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, которые прекратили свои полномочия, казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления.

Сущность права постоянного (бессрочного) пользования заключается в том, что земля продолжает оставаться в государственной собственности, а лицо, которому данное право принадлежит, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этим земельным участком.

До 2001 года право постоянного (бессрочного) пользования предоставлялось физическим и юридическим лицам. Так, Земельный кодекс РФ значительно сузил круг лиц, которым предоставлялись земли на данном праве.

Юридические лица должны успеть переоформить данное вещное право на право аренды или приобрести такие участки в собственность, выкупив землю до 1 июля 2012 года. Раскрываются проблемы, связанные с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования чужим земельным участком.

Заключение.

Итак, ограниченное вещное право на землю является сложнейшей юридической конструкцией в гражданском и земельном праве. Во многом это обусловлено тем, что как в гражданском, так и в земельном законодательстве нет четкого определения ограниченных вещных прав на землю (земельные участки).

Многие ученые трактуют определение ограниченных вещных прав разнообразно. Под вещным правом можно понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица, путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства.

Мы предлагаем следующее определение ограниченных вещных прав на землю (земельные участки) – это разновидность вещных прав, закрепленных законодательно, которые дают право владения и пользования земельным участком лицу, не являющемуся собственником. Эти права могут обладать характером обременения, свойством следования за вещью, носят не абсолютный характер, устанавливают господство лица над вещью, а также имеют возможность вещно-правовой защиты и позволяют владельцу – не собственнику извлекать полезные свойства из земельного участка, присваивать плоды или иные вещные блага от его использования.

В соответствии со ст. 216 Гражданского кодекса РФ к вещным правам на землю относятся: Право собственности; право пожизненного наследуемого владения землей; право постоянного (бессрочного) пользования землей; сервитут; право хозяйственного ведения и оперативного управления.

Дополнительно можно выделить такие вещные права на землю как аренда, безвозмездное срочное пользование земельным участком.

Аренда земельного участка является достаточно сложным и плохо изученным институтом права. Регулирование права аренды земельным законодательством требует доработки и соответствия с гражданским законодательством, так как нормы гражданского права являются приоритетными. Остается спорным вопрос о том, какой срок устанавливается при аренде в соответствии с земельным правом и почему не требуется согласия собственника на передачу прав и обязанностей третьим лицам. Таким образом, разграничить гражданско-правовой и земельно-правовой договор аренды достаточно сложно.

Под сервитутом понимают ограниченное вещное право пользования чужим недвижимым имуществом (служебная недвижимость) в целях создания лучших удобств в использовании собственного недвижимого имущества (господствующая недвижимость). Оно заключается в обязанности собственника служебной недвижимости испытывать определенные действия со стороны собственника господствующей недвижимости в отношении служебной недвижимости или самому воздерживаться от определенных действий, которые были бы правомерными в отсутствие сервитута. По всему вышеизложенному, следует сделать вывод о том, что изменения Земельного кодекса РФ окажут существенное влияние на развитие земельных правоотношений и продвинут земельное законодательство к усовершенствованию.

Говоря о праве безвозмездного пользования, следует сделать вывод о том, что лицо может владеть и пользоваться земельным участком бесплатно в установленный договором срок, однако земельный участок находится не в собственности этого лица, а в государственной или муниципальной собственности.

Изучая право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком со стороны гражданского и земельного законодательства можно сделать несколько выводов.

В связи с принятием Земельного кодекса РФ значительное изменение претерпел правовой режим права постоянного (бессрочного) пользования. В результате п. 2, 3 ст. 268, п. 2 ст. 269, ст. 270, ГК РФ, положения иных федеральных законов и других подзаконных актов, связанных с наделением отдельных категорий лиц правом безвозмездного постоянного пользования земельными участками на сегодняшний день оказались не применимыми.

К числу существенных недостатков российского земельного законодательства мы можем отнести отсутствие надлежащего механизма одного вида права в другой. Так как, земельные отношения регулируются не только земельным, но и гражданским законодательством не удалось законодательно закрепить четкий перечень оснований возникновения прав на землю. Продолжающиеся процессы приватизации и закрепления частной собственности на землю требует законодательного закрепления механизма регулирования земельного рынка.

Следует провести колоссальную работу со стороны издателей законов по приведению всех данных нормативных правовых актов в соответствие с Земельным кодексом РФ.