



## Введение

*Актуальность темы.* В настоящее время, право собственности занимает центральное место в системе прав и свобод человека любого государства. Право собственности является необходимой составляющей функционирования общества, а также материальной основой существования отдельного индивида. То есть ведущая роль в социальных отношениях отведена именно праву собственности, а также оно влияет на направление государственной политики.

Земля – это сложная, многогранная и многоаспектная категория. Она служит предметом исследования различных гуманитарных, естественных наук, а также она является объектом природы и важнейшей составляющей всей экологической системы планеты Земля.

Конституция РФ в ст. 9 закрепила положение, что земля и другие природные ресурсы являются основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, указав, тем самым, на важнейшую роль института собственности для общества, государства и конкретного человека.

Право собственности как комплексный правовой институт, регулируется в основном гражданским законодательством, но есть ряд особенностей, которые регулируются непосредственно земельным законодательством: Земельным кодексом, иными нормативными актами, в которых могут устанавливаться основания для возникновения и прекращения земельных правоотношений.

В Конституции закреплены такие формы собственности на землю как частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Современная концепция права собственности, которой придерживается США, не делает отличия в механизмах реализации частной, государственной, коллективной и иных форм собственности, тем самым обеспечивая равноправие всех форм собственности. Также необходимо отметить, что

основу недвижимого имущества составляет земля, не только ее верхний слой, но и объекты, прочно связанные с ней.

**Цель бакалаврского исследования** – провести сравнительный анализ теоретических положений, касающихся права собственности на землю в РФ и США, а также правовой анализ норм законодательства указанных стран, регулирующих отношения в сфере возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю, и исторический анализ права собственности на земельный участок.

**Задачи исследования:**

1. Определить понятие и содержание права собственности на землю.
2. Провести анализ форм собственности на землю в РФ и в США.
3. Изучить особенности исторического развития отношений собственности на землю в РФ и США.
4. Проанализировать основания и порядок приобретения права собственности на землю в РФ и США.
5. Рассмотреть основания и порядок прекращения права собственности на землю в РФ и США.

**Объектом бакалаврского исследования** выступают общественные отношения в сфере реализации права собственности на землю в Российской Федерации и Соединённых Штатов Америки.

**Предметом изучения** Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, федеральные законы и иные нормативные акты РФ и США.

**Теоретическую основу бакалаврского исследования** составляют труды следующих авторов: Аверьяновой Н. Н., Анисимова А. П., Мелихова А. И., Боголюбова С. А., Галятина М. Ю., Дорошенко Е. Н., Чубарова В. В., Саурина А. А., Крассова О. И. и других.

Для достижения поставленной в работе цели использовались следующие **общенаучный диалектический метод** познания общественных отношений,

посредством которого представляется возможным определить содержание права собственности на землю в РФ и США. Использовались такие методы, как **анализ и синтез, сравнительно – правовой, историко - правовой методы**. Работа выполнена на основе юридического толкования норм права.

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

## Основное содержание работы

Первая глава посвящена теоретическо - правовой основе института права собственности на землю в Российской Федерации и Соединенных Штатах Америки. В первом параграфе автором указывается, что право собственности - это юридическая форма закрепления экономических отношений собственности.

Проанализировав правовую составляющую общественной жизни конкретного государства, представляется возможным составить объективное представление о том, как понимается право собственности на землю в этом государстве. На наш взгляд, право собственности занимает центральное место в правовой системе любого государства.

В российском законодательстве термин право собственности раскрывается через определение его содержания. В соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Владение – это обладание земельным участком. С владением связано правомочие пользование, сущность которого состоит в том, что собственник имеет право извлекать пользу из принадлежащего ему земельного участка. Важно отметить, что в земельном законодательстве вид разрешенного использования строго закреплён в нормативных актах. Распоряжение обозначает, что собственник самостоятельно определяет дальнейшую судьбу земельного участка.

Право собственности один из наиболее значимых и защищаемых в США правовых институтов. На это указывает и то, что 14-ая поправка Конституции США устанавливает, что ни один штат не вправе «лишать кого-либо жизни, свободы или собственности без надлежащего судебного разбирательства». Так исторически сложилось, что в Америке право собственности является естественным правом человека. Собственность является категорией правовой и экономической. Как известно, все

общественные отношения находятся в динамике, в связи, с чем и определение права собственности не может быть постоянным и неизменным.

Проанализировать содержание права собственности на землю по законодательству США представляется довольно трудным. В силу того, что, как и в английском общем праве, объем прав лица на землю здесь определяется его титулом или статусом (estate), который не всегда и не во всем соответствует пониманию права собственности или ограниченного вещного права в континентальной системе.

Как мы видим, при сравнении двух государств РФ и США, единого подхода к определению и законодательному закреплению понятия права собственности на землю нет. Также можно отметить, что в Америке отношения собственности на землю в большем объеме делегированы отдельным штатам, тогда как в России право собственности регулируется именно на федеральном уровне. В ведении субъектов РФ находятся полномочия по использованию и охране земель, которые связаны с определением земель, которые находятся в собственности субъекта РФ, порядка предоставления земельного участка в пользование, установление максимальных размеров предоставления земельных участков в собственность граждан, и другие. Можно заметить, что все они не связаны с правом собственности. Правотворчество субъектов направлено на закрепление своих особенностей в земельном регулировании в связи с особым историческим развитием. Что трудно предусмотреть на уровне федерации, так как все субъекты отличны друг от друга.

Во втором параграфе освещены основные формы собственности на землю в РФ и США. Земля может находиться в государственной, муниципальной, частной или иных формах собственности это положение закрепляет ч. 2 ст. 9 Конституции РФ. Из анализа данного положения можно сделать вывод, что перечень форм собственности не является закрытым.

Наряду с общепринятыми формами собственности, понимание которых не вызывает трудностей, в Конституции закреплена такая категория как

«иные формы собственности», которая в науке подвергается всевозможной критике.

Из всех предложенных в науке различных вариантов понятий иных форм собственности, на наш взгляд, наиболее правильным является то, где объясняется открытый перечень форм собственности динамикой экономических отношений, которые развиваются быстрее права.

В США модель построения общественных отношений направлена на преимущество негосударственных форм собственности. В связи с этим в государственной собственности находится лишь незначительный процент земель. В основном это земли, занятые национальными парками, пустынями и тундрами, а также пастбищные и лесные угодья в малонаселенных регионах западной части США и в штате Аляска. Тем самым в США схожая с РФ структура государственной собственности на землю: федеральная, собственность штатов и местных органов власти. Что касается права собственности на земельные участки иностранных граждан, то они могут иметь земельные участки в частной собственности, как и граждане Америки. В США установлен национальный режим для иностранных граждан, лиц без гражданства. Ограничений для определенных земельных участков, как для иностранных граждан в РФ, не предусмотрено.

Третий параграф посвящен изучению истории развития права собственности на землю в России и Америке, автором выделены следующие этапы формирования права собственности в РФ:

1. Этап связан с реформой 1861 г. и с отменой крепостного права.
2. Этап получил название Столыпинской реформы.
3. Этап переходный период, связанный с событиями происходившими в 1917 году.
4. Этап – коллективизация (1929–1933 гг.) и последующий период перехода сельского хозяйства на социалистические рельсы.
5. Этап связан с реформированием аграрного сектора в 90-х годах 20 столетия.

В истории формирования отношений собственности на землю в США автором были выделены следующие этапы:

1. Принятие Конституции США 1787 года.
2. Распродажа в 80-е годы XVIII в. государственных земель.
3. XIX в., принятие закона о гомстедах в 1862 г.
4. Этап с середины 60 – ых годов 20 века.

На основании проведенного анализа исторического развития права собственности на землю в двух государствах – РФ и США, мы пришли к выводу, что на его становление и развитие повлияли в различные исторические особенности. Тем самым частная собственность на землю в современном ее понимании имеет определенные схожие черты, но все же кардинальным образом отличается.

Вторая глава раскрывает основания приобретения и прекращения права собственности на землю в России и США. Так, в первом параграфе автором раскрываются основания приобретения права собственности на землю в РФ и США. Основания возникновения права собственности на земельный участок закреплены и регулируются гражданским и земельным законодательством, иными федеральными законами. Для того, что право собственности возникло, существует необходимость в совершении определенных фактических и юридических действий. Другими словами, право собственности возникает только при совокупности юридических и фактических действий, с которыми законодательство непосредственно связывает возникновение права собственности.

В науке все основания делятся на первоначальные и производные, а также на три группы: гражданско – правовые сделки между субъектами земельных правоотношений, административные акты органов власти, судебные решения. В Америке также существует классификация оснований на группы: гражданские сделки и административные акты.

Таким образом, сравнивая правовые положения РФ и США, можно сделать вывод о том, что в РФ такое основание приобретения права



собственности как гражданские сделки только начинает приобретать популярность. Наиболее распространенным основанием является приватизация земельных участков, связано это с тем, что долго время вся земля находилась в исключительной собственности государства и процесс ее вовлечения в гражданский оборот все еще не завершен. На сегодняшний день, почти 90 процентов земель все еще находится в государственной собственности. Это положение подтверждают и статистические данные, предоставленные Росреестром, в которых мы можем увидеть явное преобладание административного способа приобретения права собственности на землю, а именно приватизации, над гражданскими сделками между субъектами земельных правоотношений. Тогда как в США наиболее распространенным как раз является способ приобретения права собственности на землю с помощью гражданских сделок. В государственной собственности находится незначительный процент земель, когда в собственности частных лиц находится более 40 процентов земель Америки.

Во втором параграфе данной главы, автором были рассмотрены основания и порядок прекращения права собственности на землю в РФ и США.

Наиболее обобщенной и полной, по нашему мнению, является разделение оснований прекращения на добровольные, принудительные и объективные. Наиболее полно рассмотрены принудительные основания прекращения права собственности, такие как изъятие для государственных или муниципальных нужд, реквизиция. В Соединенных Штатах Америки государственные органы имеют право изъятия земельных участков в случае объективной необходимости их общественного использования. В силу того, что любое государство имеет суверенитет, то это предполагает осуществление властных полномочий на своей территории. Другими словами основанием для изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, выступает потребность в их публичном использовании.

Проведенный анализ позволяет сделать следующий вывод, в обеих странах у органов власти существует возможность для принудительного изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд, отличается только процедура такого изъятия в РФ и США. Возможно изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд с последующей передачей земель частному лицу. В РФ в уполномоченные органы с ходатайством об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд могут обратиться организации, указанные в Земельном кодексе. В Америке также существует практика изъятия с последующей передачей частному лицу. В соответствии с ранее принятыми судебными прецедентами понятие публичных нужд трактуется судами довольно широко, в связи с этим большое количество земельных участков изымается у частных собственников и передается другим частным собственникам с целью их публичного использования.

### **Заключение**

Земля – национальное богатство народов, проживающих на территории государства, и в силу этого, со стороны государства все отношения связанные с данным объектом должны быть законодательно урегулированы.

На основании проделанного нами исследования, мы пришли к выводу о том, что в сравниваемых нами государствах праву собственности на землю отводится важное место. Необходимо отметить и тот факт, что в обеих странах нет единого подхода к определению понятия права собственности на землю. В Соединенных Штатах Америки отношения собственности на землю в большем объеме делегированы отдельным штатам, тогда как в России право собственности регулируется именно на федеральном уровне. В ведении субъектов РФ находятся полномочия по использованию и охране земель, которые связаны с определением земель, которые находятся в собственности субъекта РФ, порядка предоставления земельного участка в пользование, установление максимальных размеров предоставления

земельных участков в собственность граждан, и другие. Можно заметить, что все они не связаны с правом собственности. Правотворчество субъектов направлено на закрепление своих особенностей в земельном регулировании в связи с особым историческим развитием. Что трудно предусмотреть на уровне федерации, так как все субъекты отличны друг от друга.

В РФ признаются и гарантируются государственная, муниципальная, частная и иные формы собственности. В США также предусмотрены вышеуказанные формы собственности. Согласно статистическим данным в РФ наиболее распространенной является именно государственная форма собственности на землю, так как почти 90 % земель находится в собственности государства и ее субъектов. В частной собственности находится почти 8 % всех земель. В США преобладает частая собственность на землю, это доказывает тот факт, что всего лишь 39 % земель находится в государственной собственности.

Проанализировав исторический этап развития права собственности на землю в РФ и в США, мы пришли к следующему выводу, для формирования данного института потребовалось значительное время. Первые зачатки права частной собственности в РФ начали появляться после отмены крепостного права Александром II. Затем продолжилось развитие частной собственности на землю в реформе, которая проводилась П. А. Столыпиным. После реформ 1917 года право частной собственности на землю на долгое время исчезло из правовой системы государства, по причине огосударствления всех земель. Следующим этапом развития стали реформы 90 – ых годов 20 века. Результатом их было законодательное закрепление права частной собственности на землю, а также появление муниципальной формы собственности на землю. В США частная собственность появилась после принятия Конституции. По сравнению с Россией Америке потребовалось меньше времени для закрепления и развития института частной собственности на землю.

РФ основание приобретения права собственности как гражданские сделки только начинает приобретать популярность. Наиболее распространенным основанием является приватизация земельных участков, связано это с тем, что долго время вся земля находилась в исключительной собственности государства и процесс ее вовлечения в гражданский оборот все еще не завершен. Тогда как в США наиболее распространенным как раз является способ приобретения права собственности на землю с помощью гражданских сделок.

В обеих странах у органов власти существует возможность для принудительного изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд, отличается только процедура такого изъятия в РФ и США. Возможно изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд с последующей передачей земель частному лицу. В РФ в уполномоченные органы с ходатайством об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд могут обратиться организации, указанные в Земельном кодексе. В Америке также существует практика изъятия с последующей передачей частному лицу. В соответствии с ранее принятыми судебными прецедентами понятие публичных нужд трактуется судами довольно широко, в связи с этим большое количество земельных участков изымается у частных собственников и передается другим частным собственникам с целью их публичного использования.

Подводя итог, можно сделать вывод, что земля, являясь природным объектом, вовлечена в правовые отношения собственности. Поэтому проблемы правового регулирования института права собственности на земельные участки все еще являются актуальными.