

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

Право частной собственности на землю в России и зарубежных странах
АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студента 5 курса 513 группы
направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета СГУ имени Н.Г. Чернышевского

Тихонова Ильи Алексеевича

Научный руководитель
доктор юридических наук,
профессор

_____ Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой
д.ю.н., профессор

_____ Г.Н. Комкова

Саратов, 2022

Введение

Ценность земли как природного ресурса заключается в ее плодородии и возможности использования в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Кроме того, земельные участки в социально-экономических отношениях зачастую выступают как объекты недвижимого имущества, объекты вещных и обязательственных прав, предметы заключения сделок и, таким образом, участвуют в гражданско-правовом обороте.

В структуре социально-экономических отношений, влияющих на формирование государственно-правового устройства страны и закрепленных в Конституции России, одно из важнейших мест занимают земельные отношения. Для России с ее богатой историей земельный вопрос всегда оставался одним из наиболее острых. Ментальность российского народа, тысячелетиями проживающего на своей земле, веками ведущего натуральное хозяйство на ней и перманентно воевавшего за свою территорию, такова, что земля всегда была особым объектом общественных отношений, больше, чем имуществом, чем-то живым, родным и любимым, нуждающимся в особой охране и защите.¹

Развитие земельных отношений – это одна из наиболее приоритетных задач государства. Приоритетами развития земельных отношений на современном этапе являются: создание условий для вовлечения земли в хозяйственный оборот; упорядочение земельных отношений; увеличение доходов бюджетов от использования земельных участков.

Тема права собственности на землю в Российской Федерации чрезвычайно актуальна, так как право собственности, как исключительное право и экономическая категория, играет очень важную роль в жизни человека, общества и государства. В этой связи не можем полностью согласиться с мнением А.А. Саурина о том, что право частной собственности

¹ Аверьянова Н.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации: монография / под ред. Г.Н. Комковой. М.: Юстицинформ, 2017.- 2 с.

характеризуется в Конституции России как естественное, неотчуждаемое право человека, неограниченно распространяющееся на наиболее ценные имущественные объекты.² Земельные отношения регулируются не только Земельным кодексом РФ, но и большим количеством законодательных актов, в которых достаточно сложно разобраться, поэтому тема права собственности на землю не потеряет своей актуальности и в будущем.

Многочисленные исследования посвящены изучению различных вопросов, связанных с правом собственности на землю. Общие вопросы прав на землю в целом исследованы в трудах таких ученых, как Н.Н. Аверьянова, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Г.Ф. Шершеневич, С.А. Боголюбов.

Отдельные аспекты данной тематики исследования (соотношение земельного и гражданского права, объекты вещных прав, основания возникновения права собственности на землю), отражены в работах Н.Н. Аверьяновой, И.А. Иконичкой, Н.И. Краснова, О.И. Крассова, Е.А. Суханова.

Объектом исследования данной работы являются общественные отношения, возникающие в процессе приобретения, использования и отчуждения прав на частную собственность.

Предметом проведенного исследования выступает система норм, определяющая владение, пользование и распоряжение частной собственностью на землю в России и также практика их применения.

Цель настоящей работы исследовать содержание права частной собственности в Российской Федерации, а также странах Латинской Америки, США, странах Европы, странах постсоветского пространства и арабских странах. Произвести анализ нормативно правовой базы регулирующей право частной собственности в данных государствах.

Для достижения цели поставлены определенные задачи:

- изучить понятие и содержание права частной собственности на землю в России;

²Саурин А.А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения/ А.А. Саурин.- М.: Статут, 2014.- 234 с.

- рассмотреть историю развития права частной собственности на землю в России;
- изучить приобретение и прекращение права частной собственности на землю в России;
- исследовать право частной собственности на землю в США и странах Европы;
- рассмотреть право частной собственности на землю в странах постсоветского пространства;
- изучить право частной собственности на землю в странах Латинской Америки;
- исследовать право частной собственности на землю в арабских странах.

Методологическую основу исследования составляют базовые положения диалектического метода познания, а также некоторые частнонаучные методы, такие как анализ, синтез. Кроме того, в работе использованы специально-юридические методы, а именно формально-юридический и сравнительно-правовой.

Законодательную базу исследования составили Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон от 11.06.2003 № 74 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другие нормативно правовые акты.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена целью, задачами и логикой исследования. Работа состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения и списка использованной литературы.

Основное содержание работы

В параграфе 1.1 «Понятие и содержание права частной собственности на землю в России» Главы 1 «Право частной собственности на землю в России» исследуется институт приобретения, владения, пользования, распоряжения, содержания частной собственности на землю в Российской Федерации.

Земля занимает особое положение среди объектов материального мира. Она выступает в общественных отношениях в различных качествах: как объект природы, часть природного комплекса, как пространственный базис, на котором размещаются поселения, объекты экономики и инфраструктуры, как территория государств и размещения отдельных народов, как главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве и, наконец, как объект собственности и гражданского оборота. Понятие «собственность на землю» может применяться в нескольких аспектах: экономическом и юридическом.

Право частной собственности на земельные участки можно рассматривать как объективное, так и субъективное право.

В объективном смысле оно представляет собой комплексный (межотраслевой) институт права, содержащий нормы, определяющие границы возможных действий физических и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, которые на основании закона не ограничены и не изъяты из гражданского оборота.³

Субъективное право частной собственности на землю — это установленная объективным правом возможность субъектов земельных отношений свободно владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Право частной собственности на землю представляет собой одну из форм права собственности, при которой правомочиями пользования,

³ Ковалева И.С. Особенности возникновения и реализации прав на землю/И. С. Ковалева. - дис. канд. юрид. наук – Москва, 2008.- С. 72.

владения и распоряжения земельным участком обладают физические и юридические лица.

Необходимо различать индивидуальную (частную) и общую собственность на земельные участки. Общая собственность подразделяется на общую долевую и общую совместную собственность (супругов, фермеров).

Для того чтобы иметь участок в собственности, граждане должны обладать гражданской и земельной правоспособностью и дееспособностью, а юридические лица – право-дееспособностью. Собственниками земельных участков могут быть апатриды, иностранные граждане и иностранные юридические лица, но с ограничениями установленные законодательством РФ.

Рассматривается соотношение гражданского и земельного законодательства в регулировании права частной собственности на землю.

В параграфе 1.2 «История развития права частной собственности на землю в России» исследуется история права частной собственности в период с Октябрьской революции по настоящее время.

26 октября 1917 г. II Всероссийским Съездом Советов Рабочих, Солдатских и Крестьянских Депутатов декрет "О земле"⁴. Декрет отменял помещичью собственность на землю без всякого выкупа и передавал помещичьи, удельные, монастырские, церковные земли со всем инвентарем и постройками в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов, на которые возлагалось принятие мер по соблюдению порядка при конфискации помещичьих имений.

⁴О земле: Декрет II Всероссийского съезда Советов рабочих и солдатских депутатов от 26.10.2017 // Распубликован в №1 Газеты Временного Рабочего и Крестьянского Правительства от 28.10.2017 г. (утратил силу).

Первый Земельный кодекс РСФСР от 30.10.1922⁵ закрепил национализацию земли, установив, что вся земля в России находится в собственности рабоче-крестьянского государства.

Лишь к 1990 г. случился переломный момент касающейся отмены исключительной собственности государства на землю, появилась возможность предоставления земельных участков в частную собственность.

В начале земельной реформы постсоветского периода нормы, закрепленные в Земельном кодексе 1991 года, носили декларативный характер и не действовали на практике. Земельные отношения регулировались указами Президента РФ и постановлениями Правительства 1991-1993 годов, которые положили начало формированию земельного рынка в России. С принятием Конституции РФ в 1993 году реорганизационные меры получили конституционное обоснование. Это позволило придать реформированию земельных отношений системный характер.

Параграф 1.3. «Приобретение и прекращение права частной собственности на землю в России» рассматриваются условия приобретения и отчуждения прав на собственность в Российской Федерации.

Самое распространенное и отличительное основание возникновения права собственности на земельные участки вытекает из актов органов государственной власти и местного самоуправления и образует административные основания возникновения права собственности на земельные участки. Обобщенный перечень оснований возникновения права частной собственности на земельный участок, предусмотренный как земельным, так и гражданским законодательством, приводится О. И. Крассовым:

⁵Земельный Кодекс РСФСР от 30.10.1922 г.: Постановление ВЦИК от 30.10.1922 // СУ РСФСР № 68, ст. 901. (утратил силу).

1) приобретение права собственности на земельный участок в результате перехода права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на этом участке;

2) приобретение права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, собственником расположенного на нем объекта недвижимости;

3) приватизация земельного участка при приватизации находящихся на нем объектов недвижимости;

4) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность гражданам и юридическим лицам для строительства путем продажи на торгах или для целей, не связанных со строительством;

5) приватизация земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами;

6) договоры и сделки, на основании которых происходит переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому (купля-продажа, мена, дарение, наследование и др.);

7) приобретательная давность.

Прекращение земельных правоотношений обычно происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком. Законодатели подразделяют основания прекращения прав на частную собственность на добровольную и принудительную.

Добровольно права на земельный участок прекращаются при отчуждении собственником земельного участка другим лицам в результате совершения сделок с земельным участком.

Предусмотрен отказ от осуществления права собственности на земельный участок, а также от права пожизненного наследуемого владения и от права постоянного (бессрочного) пользования.

По общему правилу принудительное изъятие у собственника имущества не допускается. Однако законодатель в исключительных случаях допускает ограничение права собственности.

Принудительное прекращение права собственности в пользу государства возможно по следующим основаниям: - если земельный участок отчуждается в связи с государственными нуждами. Речь идет о необходимости расположения на нем соответствующих инфраструктурных объектов и вопросах безопасности.

Также, существует институт изъятия у собственника земельного участка, используемого не по целевому назначению и без судебного решения

Параграф 2.1 «Право частной собственности на землю в Соединенных Штатах Америки и странах Европы» Главы 2-ой «Право частной собственности на землю в зарубежных странах» исследуется законодательство Англо-Саксонского права и права Романо-Германской правовой системы о регулировании права частной собственности на землю.

Современная концепция права собственности в США и других западных странах не делает различия в механизмах реализации частной, государственной, коллективной и иных форм собственности. Право собственности ассоциируется с понятием «частная собственность», действует единый механизм осуществления права собственности, обеспечивающий равноправие всех форм собственности.

В зарубежной доктрине не установлено единого универсального основания для классификации различных конструкций права собственности. Более того, в Соединенных Штатах, во многом воспринявших систему английского общего права с ее прецедентным уклоном, отношения собственности хотя и упоминаются на высшем конституционном уровне (поправки V, XIV к Конституции США), но свое развитие и детальное закрепление содержится в законодательстве и судебных решениях отдельных штатов. Вместе с тем, с точки зрения теории гражданского права, в основе моделирования американского права собственности (вне зависимости от

региональных особенностей), прежде всего, лежит вопрос о субъектном составе данного права, определяющем его структуру.

Однако специфической чертой американской системы вещных прав является то, что она принципиально выделяет землю из общего ряда объектов права собственности и устанавливает на нее государственные привилегии (*eminentdomain*), заключающиеся в возможности изъять собственность для общественных нужд за компенсацию. В данном контексте право собственности утрачивает свой абсолютный характер, и собственник, даже находясь в рамках элементарной модели, лично обладает не собственно землей, а лишь правом на нее.

В странах Западной Европы особенностью конституционно-правового регулирования земельных отношений является тот факт, что в конституциях не отражены нормы о землеустройстве. Как правило, в конституциях закрепляется право на собственность в общем виде, без оговорки про собственность на землю. Обусловлено данное обстоятельство историческими причинами принятия конституций, ментальными, так как право собственности на землю воспринимается жителями данных стран с относительно стабильными правовыми традициями и системами как само собой разумеющееся и не подвергающееся сомнению. Поэтому отношения земельной собственности в этих странах лишены учредительно-политической природы и регулируются отраслевым законодательством.⁶

Параграф 2.2 *«Право частной собственности на землю в странах постсоветского пространства»* исследует законодательство стран СНГ о праве частной собственности на землю, анализ рецепции российского законодательства.

Модель земельно-правового устройства характерна для государств, находящихся в процессе смены общественно-экономической формации и формирования новой экономической системы, в том числе системы земельно-

⁶ Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография / О. И. Крассов. - М.: Норма, Инфра-М, 2014 – С. 38.

правового устройства. Она строится на активном реформировании земельных отношений, разгосударствлении земельной собственности и формировании нового класса частных земельных собственников.

Преобладает рыночная форма развития, основанная в том числе на многообразии форм собственности на землю, и, соответственно, закрепили данные положения в своих основных законах.

В странах СНГ произошла определенная унификация земельных отношений. Разработан и утвержден Модельный земельный кодекс для государств - участников СНГ⁷, в котором осуществляется правовое регулирование вопросов, вытекающих из многообразия форм собственности на землю. Однако такое регулирование происходит с оговоркой о том, что частная и муниципальная формы собственности применяются в тех государствах, где они предусмотрены конституциями.

Таким образом, еще раз доказан вывод о том, что только конституционный акт может гарантировать многообразие форм собственности на землю, что отношения земельной собственности имеют конституционно-правовую природу и ими обуславливается регулирование всех иных земельных отношений в государстве. Земельная собственность выступает основой земельно-правового устройства государства.

Параграф 2.3 «Право частной собственности на землю в странах Латинской Америки» исследуется законодательство стран Латинской Америки о приобретении, владении и распоряжении частной собственности на землю.

Право частной собственности на землю в юридических системах стран Латинской Америки - комплексный юридический институт, обладающий существенными особенностями правового регулирования. В странах

⁷Модельный Земельный кодекс для государств - участников СНГ (принят в г. Санкт-Петербурге 04.12.2004 Постановлением 24-8 на 24-ом пленарном заседании Межпарламентской ассамблеи государств - участников СНГ) // Информационный бюллетень. Межпарламентская Ассамблея государств - участников Содружества Независимых Государств. 2005. № 35 (ч. 2).5 с.

Латинской Америки закреплено многообразие форм собственности на землю. Однако особенностью земельно-правового устройства этих стран является тот факт, что эти государства в настоящее время находятся на той стадии общественно-экономического развития, когда идет процесс перераспределения земель, но не из бывших государственных, а, наоборот, от лиц, необоснованно обогатившихся земельной собственностью в конце XIX - начале XX в. То есть идет процесс разукрупнения частных землевладений, переход от феодального землеустройства к капиталистическому.

Текст латиноамериканских конституций "пронизан" мыслью о справедливом перераспределении земельной собственности, ее социальной функции. Антилатифундистские перемены отношений собственности на землю привели к заметному росту частного сельского хозяйства, численности фермерских предприятий.

Параграф 2.4«Право частной собственности на землю в арабских странах» исследуется законодательство с религиозными ценностями.

Земельно-правовое устройство имеет особенности, которые вытекают прежде всего из формирования современного конституционного законодательства на основе мусульманского права, основанную на сильных традициях мусульманской религии и нормах обычного права.

Содержание новейших арабских конституций имеет много общих черт, а отличия их не столь разительны, как в первоначальных конституционных актах. При этом арабские конституции провозглашают, что все природные ресурсы являются собственностью государства, которое охраняет их и обеспечивает их правильное использование, принимая во внимание требование государственной безопасности и интересы национальной экономики. При этом в большинстве конституций арабских стран в целом гарантируется право частной собственности.

Мусульманское право детально регулирует порядок приобретения земельной собственности и ее утраты. Оно связывает землю с лицом, ее

обрабатывающим. Собственник, в течение трех лет не обрабатывающий землю, теряет на нее право, и земля может перейти к любому, кто ее засеет.

Кроме того, мусульманское право рассматривало собственность как индивидуальное, частное право. Предмет внешнего мира — «вещь» может являться объектом права собственности, «имуществом» при соблюдении определенных условий: должна иметь определенную ценность, обладать способностью удовлетворять потребность человека и сохранять свои качества до наступления этой потребности.

Особенностью наличия частного права на землю является тот факт, что основой всех отношений является отсутствие противоречий с нормами мусульманского права; опора на частного собственника - гражданина арабского государства. Также нельзя говорить о том, что земельная собственность является основой земельно-правового устройства этих стран, поскольку основой политико-правового, общественного устройства этих стран является мусульманская религия.

Заключение

Основа формирования земельно-правового устройства России заключается в закреплении права на землю на конституционном уровне, споследующем предоставлении гарантий. В отличие от основных законов зарубежных стран, где либо не обозначено право частной собственности, либо превалируют публичные интересы.

Особого внимания в сфере правового регулирования России заслуживает вопрос о соотношении гражданского и земельного законодательства, учитывая, что земельные отношения имеют в своем составе имущественные отношения, которые являются предметом регулирования гражданского права.

Общим элементом правового регулирования земельного и гражданского законодательства являются главным образом вопросы права собственности на землю и иные вещные права на земельные участки, а также совершение

сделок с земельными участками. Гражданское законодательство определяет общие положения, касающиеся регулирования указанных вопросов, а в земельном законодательстве отражается соответствующая специфика, обусловленная особенностью земли как природного объекта.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Земля может выступать объектом права собственности, иных вещных и обязательственных прав, объектом сделок, объектом охраны и иных правоотношений. Но объектом правового регулирования выступают все же земельные отношения, связанные с правом собственности, охраной земель. Таким образом, земельные отношения выступают родовым объектом, разновидностью общественных отношений как объект правового регулирования, выделенных в соответствии с наличием земли как особого объекта правоотношений. Российский законодатель подошел к регулированию вопросов, связанных с земельными правоотношениями хорошо, но российский менталитет перечеркивает все общепризнанные нормы и принципы социальной справедливости, охраны частных интересов.

На практике оборот земли иногда принимает вредные для общества формы, вроде приобретения по берегам водохранилищ питьевого назначения земли для коттеджной застройки состоятельными людьми, приватизирования земли для строительства торговых комплексов, реновация. Такие случаи создают в обществе представление, что легализация земельного рынка приведет если не к экономическому хаосу, то во всяком случае к экологической деградации целых регионов страны. По мнению ряда специалистов, концепция устойчивого экономического развития, популярная во многих странах мира и признаваемая в России, несовместима с распространением рыночных правил на природные ресурсы, включая землю. По их мнению, только жесткие административные предписания способны противостоять напору меркантильных интересов, которые рождает рынок.

Поэтому вместо цивилизованного рынка, регулируемого государством, мы нередко получаем рынок «одного собственника», где публичные интересы задавлены частными (порука, коррупция, кумовство)- антисоциальными. Однако следует ожидать, что с ростом понимания необходимости регулирования рыночных отношений ориентированный на публичные интересы рынок заменит частную вседозволенность.⁸

Здесь уместна аналогия со спорами о путях развития России, звучавшими в последней четверти XIX в. Учитывая отрицательные черты тогдашнего «колупаевского» капитализма, отраженного писателем Салтыковым-Щедриным, многие авторы настаивали на особом пути для России (который они видели в народном производстве). Эту иллюзию постарался развеять В. И. Ленин в своем известном труде «Развитие капитализма в России». Ленин провозглашал и доказывал другой тезис: Россия страдает не столько от капитализма (результат товарного хозяйства), сколько от недостаточного его развития.⁹

⁸ Власова М. В. Право собственности в России / М. В. Власова - М., 2002.- С. 16.

⁹ Ленин В. И. Развитие капитализма в России / В. И. Ленин – СПб, 1899.- С. 13.