

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

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИИ
И РЕСПУБЛИКЕ ТУРКМЕНИСТАН**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студента 4 курса 431 группы
направления 40.03.01 «Юриспруденция»
юридического факультета

Бяшимова Аннаберди

Научный руководитель

доктор юрид. наук,
профессор кафедры
конституционного
и муниципального права

Н.Н. Аверьянова

Зав. кафедрой

д-р юрид. наук, профессор,

Г.Н. Комкова

Саратов 2022 год

Введение

Актуальность темы исследования. Вопросы владения и пользования землей являлись и являются весьма актуальными на протяжении всей истории развития человеческого общества. Прежде всего, это связано с тем, что земля является одним из важнейших условий существования человечества, представляя собой незаменимое средство удовлетворения различных потребностей (экономических, социально-бытовых, эстетических и т.д.).

На сегодняшний день владение, использование и распоряжение земельными участками возможно исключительно в строгом соответствии с действующим законодательством.

В Российской Федерации и Республике Туркменистан на современном этапе строительства новых экономических отношений особое место занимает земля как объекта гражданских прав. История советского периода не предполагала частной собственности на землю (все было национализировано), следовательно, на современном этапе прослеживается определённый недостаток теоретического и практического применения положений земельного права, в частности права собственности на землю.

Поэтому в современных экономических условиях есть существенная необходимость в изучении гражданско-правовых аспектов собственности на землю, есть потребность в совершенствовании механизма правового регулирования оборота земельной собственности. Земельная реформа относится к числу наиболее актуальных и дискуссионных проблем в обществе.

В условиях рыночной экономики в России и Туркмении есть необходимость совершенствования законодательства в сфере земельных отношений, особенно в области разграничения государственной собственности на землю, правовой регламентации права собственности и приватизации земель.

Ежегодно увеличивается количество частных земельных собственников, растет количество сделок, где главным объектом выступает земельный участок, в судах в геометрической прогрессии увеличивается число земельных споров. Регулирование гражданского оборота всегда было и остается предметом гражданского законодательства. Современное нормотворчество свидетельствует о том, что указанное регулирование осуществляется в равной мере гражданским и земельным законодательством.

Степень разработанности темы исследования. В научной литературе проблемы, связанные с регулированием отношений собственности на землю, гражданско-правовым и специальным регулированием института собственности, освещались в работах Аверьяновой Н.Н., Боголюбова С.А., Крассова О.И., Павловского И.А., Иконицкой И.А., Титова Ю.П. и других авторов. Право частной собственности на землю в своих работах исследовали Строев Е.С., Тихомиров М.Ю., Краснов О.И. Вопросам возникновения права на землю, правовому регулированию оборота земельных участков посвящены многочисленные научные статьи Н.А. Сырдоева. Проблемами принудительного прекращения права собственности занимался в своих исследованиях Ромадин М.С.

Объектом исследования являются общественные отношения в области правового регулирования института права собственности на землю в Российской Федерации и Республике Туркменистан.

Предметом исследования является гражданское и земельное законодательство, регулирующее общественные отношения собственности на землю в Российской Федерации и Республике Туркменистан.

Цель исследования заключается в исследовании норм гражданского и земельного законодательства, регулирующих право собственности на землю в Российской Федерации и Республике Туркменистан, выявлении наиболее актуальных проблем в правовом регулировании данных институтов и выработке предложений по совершенствованию законодательства в исследуемой области.

Исходя из цели исследования, были поставлены следующие **задачи**:

- раскрыть основные теории о понятии и содержании права собственности на землю в России и Республике Туркменистан;
- проанализировать историю развития законодательства о праве собственности на землю в России и Республике Туркменистан;
- исследовать публичную собственность на землю в России и Республике Туркменистан;
- выявить особенности частной собственности на землю в России и Республике Туркменистан;
- изучить предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности в частную собственность в России и Республике Туркменистан.

Методологическая база исследования. В основу исследования положены современные концепции исследования общества, государства и права, экономики, предполагающие комплексный анализ изучаемых процессов в их взаимосвязи и взаимозависимости. В исследовании применялись общенаучные и специальные методы научного познания – конкретно-исторический, системный, формально-логический, сравнительно-правовой.

Теоретическая значимость исследования. Результаты исследования автора могут применяться в образовательном процессе для ведения учебных курсов по гражданскому и земельному праву, по теории государства и права, и в последующих научно-теоретических исследованиях института собственности в сфере земельных правоотношений, проблем приватизации.

Практическая значимость работы. Результаты исследования могут быть использованы законодательными органами власти всех уровней (федеральными, региональными и муниципальными) для совершенствования законодательства в сфере правового регулирования отношений собственности на землю.

Структура работы. Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованных источников.

Основное содержание работы

В параграфе 1.1 «Основные теории о понятии и содержании права собственности на землю в России и Республике Туркменистан» Главы 1 «Правовая природа права собственности на землю в России и Республике Туркменистан» исследуется научное обоснование понятия «земля» и субъективного права на землю.

В юридической литературе земля рассматривается в широком (как планету со всеми её естественными компонентами и характеристиками) и узком (как земную поверхность) смыслах.

Наука земельного права исходит из представления о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории государства, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Право собственности подразделяется на три основные формы в зависимости от субъектов права - правообладателей. Выделяют государственную, муниципальную и частную собственность на земельные участки. При этом право собственности, и в особенности право частной собственности, носит ограниченный характер.

В параграфе 1.2 «История развития законодательства о праве собственности на землю в России и Республике Туркменистан» исследуется развитие института права собственности на землю.

До начала XX в. в России и Республике Туркменистан не было единых правил о сделках с землей.

До 1917 г. земельное право в России как особая отрасль отсутствовало. Все правовые отношения, связанные с землей, регулировались в рамках общего гражданского законодательства. В этот период политика государства в земельных отношениях была направлена на увеличение прав крестьян в вопросах владения, пользования и распоряжения земельными участками. Переломным в аграрном вопросе становится 1917 г. Большое влияние на формирование земельной политики в этот период оказал Декрет о земле, отменивший частную собственность на землю. Земля была изъята из гражданского оборота, она полностью переходила в собственность государства. Предполагалось положительное воздействие национализации земли на развитие сельского хозяйства и фермерства: «отмена частной собственности на землю есть отмена всех препятствий хозяевам устраиваться на земле». В результате, из всех правомочий, ранее предоставленных собственникам, теперь у граждан осталось только право пользования.

В Республике Туркменистан до вхождения в состав СССР в рамках пользования гражданин имел право: вести хозяйственное использование земли способом, избранным им по своему усмотрению; возводить, устраивать и использовать на земле строения и сооружения для хозяйственных и жилищных нужд. Кроме права собственности существовали и другие вещные права, прежде всего - различные сервитуты. В их число входили: «Права угодий в чужих имениях», право пожизненного владения с различными по природе основаниями (в силу выслуги, потомственное и пр.), право проезда по дороге сопряженного участка и др. При этом продолжали применяться и правила, характерные только для определенных регионов, сословий, национальностей.

В параграфе 2.1. Публичная собственность на землю в России и Республике Туркменистан Главы 2 «формы собственности на землю в России и Республике Туркменистан» приведены особенности права публичной (или как еще принято назвать – государственной) собственности на землю в субъективном смысле.

Оно представляет собой закрепленную за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу хозяйственной деятельности собственника.

Право публичной собственности наделяет субъектов собственности на землю широкими полномочиями в области земельных отношений:

- установление основ политики в области регулирования земельных отношений;
- разработку и реализацию программ использования и охраны земель;
- определение ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;
- ограничение оборота способности земельных участков;
- резервирование земель для государственных нужд Российской Федерации и Республики Туркменистан, а также изъятие земель для государственных нужд, в т. ч. путем выкупа, и других функций.

В параграфе 2.2. «Частная собственность на землю в России и Республике Туркменистан» определено содержание права частной собственности на землю.

Особенностью содержания права частной собственности на землю в Российской Федерации и Республике Туркменистан, при осуществлении прав на землю, заключается в том, что органы государственной власти и местного самоуправления могут реализовывать правовые нормы в сфере осуществления права собственности и регулирования земельных отношений по принципу: разрешено все, что предусмотрено законом.

Хотя основное законодательство исследуемых стран и закрепляет равенство перед законом всех этих субъектов права собственности, однако

объем или пределы осуществления этого права в законе могут не совпадать учитывая особенности правового статуса таких субъектов, потребностей и интересов в использовании земли, способов и форм реализации норм о праве собственности на землю.

Исходя из этого, физические и юридические лица в рамках правовых ограничений и ограничений права и запретов свободны в выборе форм и способов своих действий по приобретению и реализации права частной собственности, соблюдая при этом конституционных принципов осуществления права собственности на землю, закрепленных в законах специальных принципов реализации права на земельные участки, ограничений осуществления такого права, обязанности собственников земли, а также нравственности, в целом охватывается понятием пределы осуществления субъективного права частной собственности на землю.

В параграфе 2.3. «Предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности в частную собственность в России и Республике Туркменистан» исследована процедура предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности в частную собственность. Сделан вывод, что в Республике Туркменистан земля гражданам Туркменистана предоставляется бесплатно по их заявлениям, в которых обосновывается размер, место расположения испрашиваемого участка, направление сельскохозяйственной и производственной деятельности.

В Российской Федерации положения, касающиеся правового оформления сущности и содержания института предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности, объединены в главе V.1. Где нормы права об особенностях порядка передачи гражданам и юридическим лицам в процессе претворения в жизнь торгов определены в ст. 39.3, 39.6, 39.11 - 39.13 и др., без торгов - в ст. ст. 39.6, 39.14 - 39.17 и др., а специфика предоставления земельных участков для конкретных форм хозяйственного использования (индивидуального

жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и т.д.) - в ст. 39.18 Кодекса

Заключение

Проведенное исследование правовой природы права собственности на землю в России и Республике Туркменистан позволило сделать следующие выводы.

1) Правовое регулирование земельных отношений заключается в установлении норм и правил в сфере землепользования, общеобязательных для применения и исполнения всеми субъектами данного вида отношений. Оно осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

2) Комплекс норм земельного права устанавливает особенности возникновения и прекращения таких прав, а также процедуру их оформления. Основным источником права на землю в России является Земельный кодекс РФ, в Республике Туркменистан – Кодекс «О земле».

3) Как и любой другой вид общественных отношений, земельные правоотношения состоят из следующих обязательных элементов:

а) объект правоотношений - это земля в целом (как естественный природный объект и ресурс), участки земли и части земельных участков. В большинстве правоотношений объектом выступает индивидуально определенный участок земли, имеющий обязательные признаки и характеристики (границы, площадь, местоположение). Земля в целом может объектом отношений по охране или рациональному использованию, которые носят общий характер;

б) Субъект правоотношения. Субъектами земельных правоотношений в России и Республике Туркменистан могут выступать граждане, юридические лица, государство. Субъектный состав зависит от конкретного вида правоотношений.

4) Государство осуществляет регулирование земельных правоотношений посредством принятия норм и правил, обязательных для

исполнения всеми субъектами. Обязательность исполнения норм права обеспечивается системой мер стимулирующего или принудительного характера. Содержание земельных правоотношений – корреспондирующие (взаимосвязанные) права и обязанности их участников, совершающих свои действия в точном соответствии с нормами права. В настоящее время с введением института частной собственности на землю и платного землепользования земельные отношения приобрели новое содержание, так как они признаны имущественными, а земля перестала быть объектом администрирования, получила кадастровую оценку с учетом потребностей развивающегося земельного рынка.

5) Земли считаются публичной собственностью, если они не принадлежат физическим или юридическим лицам. В этой связи субъектами права публичной собственности на землю являются Российская Федерация или Республика Туркменистан (т.е. государство), республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, муниципальные образования. Государство в земельных отношениях выступает в качестве субъекта государственной власти и в качестве собственника земельных участков. От имени государства полномочия собственника осуществляют органы государственной власти в пределах их компетенции.

Публичная собственность играет важнейшую роль в функционировании государства, обеспечении экономической стабильности и позволяет ему выполнять свои социальные функции:

- такая собственность создает материальные предпосылки для обеспечения устойчивого воспроизводства общественного капитала. Это становится возможным потому, что государству, как правило, принадлежат отрасли и сферы экономики, имеющие общенациональное значение, ключевые отрасли производственной инфраструктуры. Государство нередко является собственником важнейших природных ресурсов, интеллектуальных и историко-культурных ценностей. Оно финансирует фундаментальную

науку, разработку и внедрение высоких технологий, ему принадлежит значительная часть информационной продукции и т.д.;

- она позволяет государству быть самостоятельным элементом в экономических правоотношениях с другими субъектами собственности внутри страны и за рубежом, является гарантом многих международных и внутренних договоров и соглашений, межгосударственного залогового права;

- публичная собственность обеспечивает функционирование капиталоемких отраслей, производств и сфер экономики, имеющих высокий уровень обобществления и требующих таких капиталовложений, которые не под силу частному капиталу (космическая промышленность, современная информационная связь, экономическая безопасность и т.д.);

- государство создает благоприятные условия для развития частного предпринимательства, принимая на себя долю издержек в тех сферах деятельности, которые не выгодны последнему.

- публичная собственность обеспечивает функционирование некоммерческой социальной сферы и производство общественных благ; национальную безопасность;

- она позволяет сглаживать удары кризисов, мобилизуя ресурсы на самый скорейший выход из них путем снижения налогообложения и использования государственных резервных фондов, осуществляя интервенцию закупок товара, помогая ускорять освоение высших технологий, национализируя собственность обанкротившихся предприятий.

6) Под содержанием права частной собственности на землю в Российской Федерации и Республике Туркменистан следует понимать закрепленную за собственником (физическим или юридическим лицом) юридическую возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этого земельного участка действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не

нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности.

7) В законодательстве Российской Федерации и Республики Туркменистан создана и функционирует процедура предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности в частную собственность.

Изучение правовых норм предлагает следующее понимание института предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности – это активные действия органов, наделенных полномочиями, по формированию и следующей за этим передачей части земли либо уже существующего земельного участка лицу, который проявляет в этом свою заинтересованность. Правомочием на осуществление действий по передачи земли гражданам и юридическим лицам наделены органы государственной власти (федеральной, субъекта) и органы местного самоуправления, претворяющие в жизнь правомочия в сфере земельных правоотношений согласно предоставленной им компетенцией.

Таким образом, можно сделать вывод, что законодательство Российской Федерации и Республики Туркменистан, регулирующее вопросы права собственности на землю, очень близко по своему содержанию. В исследовании данный факт подтвержден как историческими предпосылками развития исследуемой отрасли законодательства, так и анализом современных нормативно-правовых актов.