

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 511 группы
направления подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»
юридического факультета

Гусевой Полины Дмитриевны

Научный руководитель
д.ю.н, профессор

Н.Н.Аверьянова

Заведующий кафедрой
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2025 год

Введение

Актуальность исследования. Право собственности на землю как исключительное право и экономическая категория играет очень важную роль в жизни человека, общества, государства. Регулирование вопроса собственности на землю играет ключевую роль в формировании и развитии общества, определяя его устойчивость и благополучие. Ценность земли заключается в ее способности к производству и использованию в сельском и лесном хозяйстве, а также в ее роли как объекта вещных прав и сделок. Вопросы права на землю в настоящее время занимают важное место в социально-экономических отношениях и требуют особого внимания. Земельные отношения занимают важное место в социально-экономической структуре, оказывая влияние на формирование государственно-правового устройства и закрепленной в Конституции России. Вопросы земли всегда были актуальными для России с ее богатой историей.

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 И.А.Иконицкой, Н.И. Краснова, О.И. Крассова, Е.А. Суханова, А.П.Анисимова, В.А. Рыбакова, В. А. Тархова.

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

Предметом проведенного исследования выступает система правовых норм, определяющая владение, пользование и распоряжение собственностью на землю в России.

Целью данной работы является комплексное изучение права

собственности на землю в Российской Федерации.

Обозначенная цель работы привела к постановке и решению следующих **задач**:

- 1) определить понятие и содержание права собственности на землю;
- 2) рассмотреть историю развития законодательства о праве частной собственности на землю;
- 3) изучить право собственности на землю в зарубежных странах;
- 4) проанализировать формы собственности на землю в Российской Федерации.

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

Нормативно-правовой основой работы является 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.

Теоретическую основу работы составляют труды таких авторов как: Аверьянова Н.Н., Саурин А.А., Булацкая Н.Г., Чаплин Н. Ю., Суркова С.В., Кокуева В.З., Гришко Л.А., Хисматуллина Л.И., Сотникова М.С. и другие.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, в котором представлено краткое содержание проведенного исследования, основные цели и задачи, представленные в работе, двух глав, раскрывающие материал исследования, а также заключения, в котором приведены основные выводы по исследуемой теме.

Основное содержание работы

В параграфе 1.1 «Понятие и содержание права собственности на землю» Главы 1 «Общие положения о праве собственности на землю» исследуется содержание права собственности и его понятие.

Понятие и характеристики права собственности на земельные участки определены в гражданском законодательстве, а особенности осуществления прав собственника в отношении земли регулируются Земельным кодексом. Механизм возникновения и осуществления прав собственности на земельные участки подробно изложен в различных разделах Земельного кодекса РФ: вводится понятие объекта собственности на землю, определяются виды собственности, указывается круг субъектов, которые могут обладать правом собственности на участки земли. Также рассматриваются права и обязанности собственников земли, ограничения и прекращение права собственности на участки, а также меры по защите данного права.

Земля играет важную роль в мире материи, выступая в различных сферах общественной жизни: как часть природы, важная база для инфраструктуры и экономики, место проживания людей и национальных групп, ключевой фактор производства в сельском и лесном хозяйстве, а также объект для собственности и торговли. Понятие "собственность на землю" имеет различные интерпретации в экономическом и юридическом плане

Таким образом, право собственности можно рассматривать с объективной и субъективной точек зрения. В первом случае предполагается, что рассматриваемое право является неотъемлемым институтом земельного права, закладывающего основу земельно-волевых правоотношений, а также регулируется нормами других отраслей права, обеспечивающих слаженную работу этой конструкции, заложенной земельным правом. С субъективной точки зрения право собственности на землю в РФ — правомочия владеть, пользоваться и распоряжаться в рамках, установленных законом, а также сопутствующая возможность собственников оградить себя от вмешательства в

это право иных лиц.

В параграфе 1.2 «История развития законодательства о праве частной собственности на землю» исследуется становление законодательства о праве частной собственности на землю.

Исторические этапы формирования законодательства о земле в России сыграли ключевую роль в анализе правового статуса участков, расположенных на обширной территории страны. Российское Государство имеет значительное количество земельных участков, что подчеркивает необходимость изучения такого аспекта, как история развития законодательства в этой области. Выявление основных этапов развития законодательства позволяет найти пути дальнейшего совершенствования правового статуса земельных участков, сравнить различные подходы и установить актуальные методы развития этого института

Исследование учёных в области земельного права сосредотачивается на праве собственности на земельные участки, что считается одной из ключевых тем данной науки. С каждым днём становится всё более актуальным изучение сущности, содержания и юридической природы указанной категории, несмотря на недостаточную ясность действующего законодательства. Согласно мнению специалистов, отсутствие права собственности на землю обрекает любое общество на уничтожение. Поэтому наиболее важным является изучение исторического аспекта, чтобы понять, как возникло и развивалось право собственности на землю в России.

В России наступает новый этап развития земельного законодательства, что обусловлено следующими особенностями: возможность участия граждан и организаций в вопросах о правах на землю, разделение земель на категории с учетом их целевого назначения, а также приоритет охраны особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, что закреплено в Земельном Кодексе Российской Федерации.

Таким образом, становление правового регулирования земельных участков в России прошло долгий путь. Основа всех земельно-правовых

отношений — это право собственности на землю. Не смотря на уже довольно развитое земельное законодательство, его совершенствование должно продолжаться и быть актуальным в любом вопросе, которое касается земельных участков. Ведь если совершенствование будет продолжаться, то и законодательство, и экономические отношения ждёт качественное развитие.

В параграфе 1.3 «Право собственности на землю в зарубежных странах» исследуются особенности развития права собственности на землю в зарубежных странах изучается опыт реализации прав собственников земли ведущими правовыми системами Франции и Германии, что имеет важное значение в контексте воздействия европейской правовой системы на российские законы. Влияние европейского права на российские правовые институты началось с перенятия римского права и создания Кодекса Наполеона и продолжается до сегодняшнего дня. Ученые Э. Аннерс, Р. Давид, К. Жауффре-Спинози и другие фокусируются на исследовании проблем, связанных с развитием и эволюцией европейских юридических институтов, их влиянием на российское право. Российское право взаимодействует с законодательными органами континентальной Европы и вещным правом, что отражает сложную динамику развития правовых институтов в обоих регионах. В странах Германии и Франции можно изучить вопрос применения законов о владении землей с использованием современных научных инструментов и методов исследования

Изучая европейский, американский и арабский опыт развития института собственности на землю, представляется возможным в дальнейшем определить типологические особенности формирования и развития права собственности, в частности права частной собственности на землю в Российской Федерации. Право собственности на землю - сложное право, регулируется большим количеством законов и актов, тесно переплетается с гражданским законодательством, имеет много ограничений. Что касается земель сельхозназначения, собственность на них тоже имеет специфические черты, например, разные права у разных собственников одинаковых по

местоположению и природным характеристикам участков; ограничения по субъектам на однотипные участки и т.д.

В параграфе 2.1 «Государственная собственность на землю» Главы 2 «Формы собственности на землю в Российской Федерации» анализируются особенности форм собственности на землю, а также регулирование вопросов по государственной собственности на землю.

В соответствии со статьей 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в различных формах собственности: частной, государственной, муниципальной и прочих. Земли, которые не принадлежат гражданам, предприятиям или муниципалитетам, являются государственной собственностью. Государство имеет право владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами. Контроль за использованием земли осуществляют различные органы власти (министерства, ведомства, органы местного самоуправления), представляющие интересы всех социальных групп общества.

В Российской Федерации устанавливаются две формы государственной собственности: федеральная собственность (государственная собственность РФ в целом) и региональная собственность (государственная собственность субъектов РФ, включая республики, края, области, автономные области, округа, автономные округа и города федерального значения).

Таким образом, государственной собственностью являются земли, которые не входят в собственность граждан и юридических лиц, а также в собственность муниципальных образований. Право государственной собственности обладает правомочиями владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами, которые принадлежат государству. Органы государственной власти, включая министерства, ведомства и местные органы самоуправления, осуществляют выполнение различных функций по устройству территории, таких как контроль за целевым использованием земель. Они представляют интересы всех слоев общества, включая социальные и профессиональные группы. Земельные участки, находящиеся в собственности

субъектов Российской Федерации, могут быть признаны таковыми согласно федеральным законам, при разграничении государственной собственности на землю, приобретены по закону или переданы безвозмездно из федеральной собственности.

В параграфе 2.2 «Муниципальная собственность на землю» исследуются вопросы муниципальной собственности на землю и особенности её владения.

Муниципальная земельная собственность — это собственность муниципальных образований, которая представляет собой комплекс правомочностей по владению, пользованию и распоряжению, признанных государством за муниципальными образованиями в отношении земель, находящихся в их территориальных пределах.

В муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- право муниципальной собственности, на которое возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Эффективное управление имуществом муниципальной собственности с использованием проектного подхода - ключ к успеху в современной политике органов местного самоуправления. Создание новых взаимоотношений между органами самоуправления и предприятиями через проектный подход, определение оптимальной структуры муниципальных объектов, учет особенностей каждого муниципального образования - это путь к эффективному использованию ресурсов, сохранению социальных объектов и достижению стабильных финансовых результатов. Подход, ориентированный на проектную деятельность, способствует увеличению прибыльности муниципальных предприятий, обеспечивая устойчивые социальные и финансовые достижения.

Таким образом, отношения в сфере муниципальной собственности на землю имеют многосложную систему и регулируются нормами различной отраслевой принадлежности, образующими в комплексе межотраслевой институт, в своей структуре имеющий нормы конституционного, муниципального, земельного, гражданского и иных отраслей права. В свете этого в контексте конституционного права под муниципальной собственностью на землю понимается одна из форм публичной собственности, сформированная в ходе отнесения к таковым земельным участкам в силу закона, возникшая в результате разграничения государственной собственности на землю либо возникшая по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, полномочия по распоряжению которой реализуются местным населением через органы местного самоуправления.

В параграфе 2.3 «В параграфе 2.2 «Частная собственность на землю» исследуется порядок особенностей регулирования частной собственности на землю.

Каждый гражданин имеет право владеть, использовать и распоряжаться имуществом как самостоятельно, так и совместно с другими. Следует отметить, что признание частной собственности приоритетной задачей законодателя представляет важный шаг в развитии правового государства.

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 законом установлены критерии, позволяющие отнести земельный участок к собственности одного из уровней: земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РФ, субъектов РФ, поселений, городских округов, муниципальных районов; земельные участки, предоставленные органам

государственной власти либо органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, казенным предприятиям, унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами власти соответствующего уровня; земельные участки, предусмотренные соответствующими федеральными законами, а в отношении земельных участков, относящихся к муниципальной собственности - федеральные законы или законы субъектов РФ, принятых в соответствии с федеральными законами. В процессе разграничения участков проводятся землеустроительные и кадастровые работы для последующего кадастрового учета и регистрации земельных участков.

Заключение

В заключении исследуемой темы можно сделать следующие выводы:

1. Право собственности можно рассматривать с объективной и субъективной точек зрения. В первом случае предполагается, что рассматриваемое право является неотъемлемым институтом земельного права, закладывающего основу земельно-волевых правоотношений, а также регулируется нормами других отраслей права, обеспечивающих слаженную работу этой конструкции, заложенной земельным правом. С субъективной точки зрения право собственности на землю в РФ — правомочия владеть, пользоваться и распоряжаться в рамках, установленных законом, а также сопутствующая возможность собственников оградить себя от вмешательства в это право иных лиц.

2. Основа формирования земельно-правового устройства России заключается в закреплении права на землю на конституционном уровне, споследующем предоставлении гарантий. В отличии от основных законов зарубежных стран, где-либо не обозначено право частной собственности, либо превалируют публичные интересы. Гражданское и земельное законодательство в России тесно связаны вопросами собственности на землю и вещные права на участки, а также сделки с ними. Особое внимание следует уделить

соотношению этих двух законодательств, учитывая, что земельные отношения включают имущественные аспекты, подпадающие под гражданское право. Главными элементами правового регулирования являются вопросы собственности на земельные участки и другие вещные права, а также осуществление сделок с ними. Земельное законодательство отражает особенности земли как природного объекта, в то время как гражданское законодательство определяет основы регулирования этих вопросов. Согласно Конституции Российской Федерации, земля может находиться в различных формах собственности, включая частную, государственную, муниципальную и другие.

3. Становление правового регулирования земельных участков в России прошло долгий путь. Основа всех земельно-правовых отношений — это право собственности на землю. Не смотря на уже довольно развитое земельное законодательство, его совершенствование должно продолжаться и быть актуальным в любом вопросе, которое касается земельных участков. Ведь если совершенствование будет продолжаться, то и законодательство, и экономические отношения ждёт качественное развитие.

4. Изучая европейский, американский и арабский опыт развития института собственности на землю, представляется возможным в дальнейшем определить типологические особенности формирования и развития права собственности, в частности права частной собственности на землю в Российской Федерации. Сложное право собственности на землю регулируется большим количеством законов и актов, тесно переплетается с гражданским законодательством и имеет много ограничений. Собственность на земли сельхозназначения обладает специфическими чертами, такими как разные права у собственников одинаковых участков и ограничения для различных субъектов на однотипные участки.

5. Государственной собственностью являются земли, которые не входят в собственность граждан и юридических лиц, а также в собственность муниципальных образований. Право государственной собственности обладает

правомочиями владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами, которые принадлежат государству. Все земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, подразделяются на категории в соответствии с федеральными законами. Ответственность за реализацию, контроль целевого использования земли и другие функции устройства территории возлагается на различные органы государственной власти, такие как министерства, ведомства и местные органы самоуправления. Эти органы представляют интересы различных социальных и профессиональных групп общества, учитывая потребности всех слоев населения. Право собственности на земельные участки возникает у субъектов Российской Федерации в результате разграничения государственной собственности на землю, приобретения в соответствии с гражданским законодательством или безвозмездной передачи из федеральной собственности.

6. Отношения в сфере муниципальной собственности на землю имеют многосложную систему и регулируются нормами различной отраслевой принадлежности, образующими в комплексе межотраслевой институт, в своей структуре имеющий нормы конституционного, муниципального, земельного, гражданского и иных отраслей права. Муниципальная собственность на землю представляет собой одну из форм общественной собственности, которая возникает в результате установленных законом процедур и разделения государственной собственности на земельные участки. Эта форма собственности дает право местному населению через органы местного самоуправления распоряжаться земельными участками. В отличие от государственной собственности, муниципальная собственность имеет специфическую цель, которая заключается в решении вопросов, касающихся местного значения.

7. Частная форма собственности на землю — вид собственности, которой могут владеть юридические и физические лица. Такими участками можно распоряжаться по своему усмотрению, и право владения ими распространяется не только на саму землю, но и на расположенные на ней леса, водоёмы и другие

объекты, если иное не предусмотрено законодательством.

8. Законом установлены критерии, позволяющие отнести земельный участок к собственности одного из уровней: земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РФ, субъектов РФ, поселений, городских округов, муниципальных районов; земельные участки, предоставленные органам государственной власти либо органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, казенным предприятиям, унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами власти соответствующего уровня; земельные участки, предусмотренные соответствующими федеральными законами, а в отношении земельных участков, относящихся к муниципальной собственности - федеральные законы или законы субъектов РФ, принятых в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, в настоящее время законодательство Российской Федерации в отношении права собственности на землю, не смотря на свое постоянное совершенствование, достаточно подробно регламентирует основания приобретения права и его прекращения, а также особый акцент уделяется именно целевому назначению использования земельного участка. Одним из направлений изменения законодательства в данной отрасли касается электронных торгов. В настоящее время электронные торги получают все большее распространение. Нормы, касающиеся именно приобретения земельных участков на торгах, проведения электронных аукционов, являются наименее проработанными и подлежащими детальной проработке и изменениям в ближайшем будущем.