УДК:349 DOI:10.12737/24813

Мироненко Алексей Алексеевич, студент юридического факультета, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Среднерусский институт управления-филиал (Российская Федерация, г. Орел) e-mail:mironenkoales@mail.ru
Мироненко Надежда Викторовна, магистрант юридического факультета, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Среднерусский институт управления-филиал (Российская Федерация, г. Орел) e-mail: mironenkonado@mail.ru
Билбилова Алина Борисовна, студентка юридического факультета, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Среднерусский институт управления-филиал (Российская Федерация, г. Орел) e-mail: lady.bilbilowa@gmail.com

ОСОБЕННОСТИ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Авторами рассмотрены основания прекращения права собственности на земельные участки, в частности выделены правопрекращающие юридические факты, обладающие свойствами диспозитивности (в случае возможности прекратить право собственности) и императивности (в случае необходимости прекратить право собственности). Обозначено, что существует четкое разграничение добровольного и принудительного прекращения права собственности на земельный участок.

Ключевые слова: прекращения права собственности, земельный участок, свойство диспозитивности, свойство императивности

Mironenko A. A., Master Student of the Faculty of Law, Central Russian Institute of Management – a branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russian Federation, Orel), e-mail: mironenkoales@mail.ru
Mironenko N. V., Master Student of the Faculty of Law, Central Russian Institute of Management – a branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russian Federation, Orel), e-mail: mironenkonado@mail.ru
Bilbilova A. B., Student of the Faculty of Law, Central Russian Institute of Management – a branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russian Federation, Orel), e-mail: lady.bilbilowa@gmail.com

FEATURES OF TERMINATION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP OF LAND

The authors consider the termination of property rights on the land, in particular, termined legal facts are highlighted that have the properties of disposiveness (in the case of the possibility to terminate the right of ownership) and imperative (in the case of the need to terminate the right of ownership). It is indicated that there is a clear distinction between voluntary and involuntary termination of ownership of the land.

Keywords: termination of property rights, land, disposiveness property, imperative property

Для правовой действительности России характерно, как отмечают отдельные исследователи, то, что сама категория «право собственности» появляется лишь в XVIII в., а понятие «отчуждение» получает свое законодательное закрепление в XIX в., не имея, однако, своего легального определения, но восполненное доктринальными подходами. Дореволюционные правоведы рассматривали отчуждение как одно из оснований прекращения права собственности[1].

На современном этапе теоретико-правовые подходы к прекращению права собственности на земельный участок выстраиваются с учетом юридических предпосылок и условий, необходимых для прекращения права, а также принимая во внимание юридические последствия данного прекращения.

Так, О.В. Новикова отмечает, что право частной собственности на землю прекращается путем отчуждения собственника от его земельного участка, при котором, в сущности, происходит потеря правовой связи между собственником и земельным участком. В данном случае отчуждение может проходить двумя способами – добровольно (например, в результате отказа от собственности на земельный участок) и принудительно (по решению суда)[2].

В научной среде складывается выверенное понимание того, что прекращение права собственности на землю взаимосвязано с теоретико-правовой категорией правопрекращающих фактов, под которыми понимаются обстоятельства, с которыми закон связывает обязанности и возможности прекращения права собственности.

В частности, И.Ю. Захарова классифицирует правопрекращающие факты на две категории: факты, позволяющие прекратить право собственности на землю и факты, обязывающие это сделать[3]. При этом главным характерным признаком фактов, позволяющих прекратить право собственности на землю является их диспозитивность, а фактов, обязывающих субъектов правоотношений это сделать, - императивность, возникающая вследствие нарушения собственниками земельного законодательства.

При начале действия механизма прекращения права собственности на земельный участок важной категорией выступает институт целевого назначения земли. Принцип целевого использования земель закреплен в п. 8 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ и предусматривает разделение земель по целевому назначению на определенные категории в зависимости от правового режима земель, который, в свою очередь, определяется из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства[4]. Собственников обязывают эффективно использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением. При этом земле не должен наноситься ущерб как природному объекту и ресурсу, не допуская причинения ущерба окружающей среде.

Однако следует отметить, что терминологическая категория «целевое назначение» используется не только в тексте Земельного кодекса РФ, но и в ряде других нормативно-правовых актов, хотя и не имеет своего четкого нормативного определения. Например, согласно ст. 8.8 КоАП РФ установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению[5].

---

[1] Имекова, М.П. Исторический анализ доктрины и правового регулирования отчуждения земельных участков в России // Вестник Томского государственного университета. – 2012. – №4(6). – С. 98.

[2] Новикова, О.В. Прекращение права частной собственности на землю и его правовые механизмы // Вестник Красноярского государственного аграрного университета. – 2012. – №5. – С. 433.

[3] Захарова, И.Ю. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю в Российской Федерации // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. – 2014. – №1. – С.109.

[4] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – N 44. – Ст. 4147; 2016. – N 27 (ч. II). – Ст. 4294.

[5] Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – N (ч.1). – Ст. 1; 2017. – N 1 (ч. 1). – Ст. 31.

Гражданский кодекс РФ в ст. 285 рассматривает использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением в качестве основания прекращения права собственности на него[1]. Отсутствие четкого законодательного закрепления определения «целевое назначение» порождает многочисленные спорные ситуации в судебной практике.

Анализируя действующее законодательство, авторы разграничивают добровольное и принудительное прекращение права собственности на земельный участок. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок, в частности, определяется, как «установленная судом возможность для собственника пользоваться правомочиями в отношении принадлежащего ему участка»[2]. При этом собственник утрачивает способность совершать в отношении земельного участка какие-либо действия по своему усмотрению. Другими словами, при принудительном прекращении права собственности на земельный участок происходит безвозвратная потеря правовой связи между собственником и земельным участком в результате применения мер государственного принуждения.

Другой полярной разновидностью прекращения права собственности на землю является добровольный отказ в случае, если субъект правоотношений самостоятельно и добровольно инициирует прекращение принадлежащего ему права на землю. О.В. Касьянова указывает в данном случае на то, что при добровольном отказе от земельного участка, предусмотренном ст. 53 Земельного кодекса РФ, воля правообладателя не должна зависеть от каких-либо внешних факторов, хотя совершенно справедливо утверждает, что при его осуществлении на практике возникает целый ряд проблем[3].

Теоретические подходы к содержанию понятия прекращения права собственности на земельный участок, безусловно, обусловлены, прежде всего, законодательным закреплением данного института и взаимосвязанными с ним проблемами в сфере правоприменения и реализации прав.

Несмотря на постулат, содержащийся в ст. 2 Конституции РФ 1993 г.[4], о признании прав и свобод человека в качестве высшей ценности и об обязанности государства по признанию, соблюдению и защите прав и свобод человека и гражданина, любое демократическое государство вынуждено устанавливать определенные границы реализации прав и свобод. Законодательное закрепление подобных границ во многом способствует сохранению целостности самого государства в контексте его землевладения и землепользования, а также недопустимости нарушения прав и законных интересов иных лиц.

Кроме того, Конституция РФ предусматривает необходимые пределы свободы оборота земельных участков в целях защиты основ конституционного строя, прав и законных интересов других лиц, а также обеспечения государственной целостности и суверенитета вовне.

Анализ Конституции РФ позволяет выделить два основных вида ограничений в отношении свободы оборота земельных участков. Во-первых, это недопустимость нанесения ущерба окружающей среде, а, во-вторых, соблюдение прав и законных интересов других лиц. Безусловно, наиболее жестким способом ограничения прав на земельные участки является прекращение права собственности на них.

Частноправовая сфера регулирования общественных отношений также устанавливает возможные ограничения и механизмы прекращения права собственности на землю. В частности, основания прекращения права собственности установлены в главе 15 ГК РФ (ст. 235 - 243 ГК РФ)[5].

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – N 32. – Ст. 3301; 2017. – N 1 (ч. I). – Ст. 38.

[2] Турицын, А.В. Отдельные проблемы принудительного прекращения права собственности на земельные участки // Современная научная мысль.–2013.–№2.–С. 139.

[3] Касьянова, О.В. Отказ от земельного участка как одно из оснований прекращения вещных прав на землю // Вестник Поволжского института управления. –2011. – №4. – С. 83.

[4] Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (с поправками от 21.07.2014) // СЗ РФ. 2014. № 31. ст. 4398.

[5] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – N 32. – Ст. 3301; 2017. – N 1 (ч. I). – Ст. 38.

В ст. 235 ГК РФ установлены основания для прекращения права собственности, которые можно выделить в две большие группы:

- основания добровольного прекращения права собственности или без воздействия воли со стороны третьего лица;

- основания принудительного прекращения права собственности, т.е. когда другое лицо (иной субъект правоотношений) желает и имеет законное право на прекращение права собственности у собственника.

При этом правовыми последствиями прекращения права собственности на земельный участок заключаются в некоторых параметрах: в изменении отношения к вещи как к своей; освобождении от бремени и рисков собственника; лишении всех правомочий, составляющих содержание права собственности. Кроме того, как отмечают отдельные исследователи, отказ от осуществления прав юридические еще не прекращает право собственности, так как оно реализуется собственником по своему усмотрению, если законодатель не обязывает к использованию земельного участка определенным образом в установленные сроки[1].

Аналогичный вывод можно сделать и относительно владения, которое может не совпадать с прекращением самого права владения, поскольку владение имеет объективную сторону, заключающуюся в определении правообладателя, и субъективную сторону, заключающуюся в намерении присвоить вещь.

Анализируя владение земельным участком, можно сказать, что в данном случае именно земельный участок выступает в качестве объекта владения, а лицо, имеющее возможность получения права собственности на земельный участок, выступает в качестве субъекта владения. Соответственно, ликвидация хотя бы одного из элементов владения влечет за собой прекращение владения. Прекратить владение можно исходя из волеизъявления самого владельца, а также в принудительном порядке, например, в случае захвата земельного участка, а также при оставлении земли в бесхозяйственном состоянии, которое вызвало возможность у иных лиц неправомерного доступа к земельному участку. При этом следует отметить, что владение земельным участком должно быть ограждено от всякого рода неправомерных злоупотреблений, осуществляемых помимо воли прежнего владельца. В данном случае любые неправомерные посягательства в отношении владельца земельного участка, проводимые с применением насилия или иных противоправных действий, неминуемо запустят механизм юридической защиты владения от посягательств, целью которых является неправомерное прекращение владения.

В отличие от приведенных примеров неправомерного прекращения владения земельным участком, право собственности может быть прекращено лишь по основаниям, которые являются юридическими фактами. Безусловно, данные юридические факты обязаны соответствовать некоторым признакам. Прежде всего, они должны иметь свое законодательное обоснование, объективизироваться в общественных отношениях, а также иметь документальное подтверждение. Основаниями для установления юридических фактов служат в данном случае события, способные привести к гибели объекта или субъекта прав, наряду с различными действиями субъектов общественных отношений, участвующих в конкретных правоотношениях по поводу владения, пользования и распоряжения земельным участком. Особенность юридических фактов, является то, что в одном случае он может иметь правопорождающий характер, а в другом – правопрекращающий[2]. При наличии соответствующих юридических фактов и оснований прекращения права собственности, которые состоят из совокупности действий, которые совершаются в определенной последовательности, может инициироваться процедура прекращения прав на землю. Кроме того, к юридическим фактам,

[1] Волкова, Т.В., Гребенников А.И., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю. Земельное право. – М.: Ай Пи Эр Медиа, 2010. – С. 168.

[2] Тихомиров, М.Ю. Защита прав на землю. Комментарии, судебная практика, образцы исковых заявлений. – М.:Издание Тихомирова М. Ю., 2013. – С. 179.

не входящим с состав правоотношения, относятся правопрекращающие основания. В данном случае правоотношение по прекращению права собственности состоит их совокупности составляющих его элементов, к которым можно отнести объект, субъект, субъективные права и обязанности.

Правопрекращающие акты также можно отнести к основаниям для прекращения права собственности на земельные участки. Это могут быть, например, судебные решения по земельным спорам или сделки с земельными участками, меняющие субъекта права собственности на участок, а также акты административного производства, направленные на изъятие земельного участка при его нецелевом использовании.

Правопрекращающие факты имеют двоякое значение и, соответственно, юридические последствия. Их можно разделить на императивные факты, которые обязывают прекратить право собтсвенности на землю, и факты, которые позволяют это сделать, но оставляющие право принятия решения субъекту права или государственным органам.

В случае одностороннего отказа от права собственности, оно должно носить безусловный и безвозмездный характер, разрывающий прежнее правоотношение и учитывающий то обстоятельство, что появляется новый правообладатель, замещающий прежнего субъекта права собственности. Другим примером добровольного замещения прежнего правообладателя является уступка права (цессия). Она также связана с отчуждением вещи у прежнего правообладателя. Права собственности на земельный участок субъект может лишиться, например, в ходе рассмотрения гражданского дела, устанавливающего истинного правообладателя. Соответственно, после решения суда, установившего принадлежность земельного участка определенному лицу, прежний незаконный собственник может быть лишен права собственности. В исключительных случаях, например, при гибели земельного участка, само правоотношение собственности становится бессмысленным, поскольку исчезает объект права[1].

Гражданский кодекс РФ предусматривает возможность добровольного отказа от права собственности в качестве одного из механизмов для прекращения права собственности на земельный участок. В частности, ст. 236 Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность для граждан или юридических лиц отказа от права собственности на принадлежащее ему имущество. При этом абзац 2 ст. 236 Гражданского кодекса РФ подчеркивает, что отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом[2]. Относительно земельного участка можно утверждать, что его добровольное отчуждение происходит в рамках его территориальных границ, которые, в свою очередь, определяются в порядке, установленном земельным законодательством и на основании документов государственной регистрации права собственности. Соответственно, для перехода права собственности на земельный участок к другому лицу помимо гражданско-правового договора (цессии, дарения или прочего) необходима процедура государственной регистрации, завершающаяся выдачей государственным органом свидетельства о государственной регистрации. Только после прохождения полного вышеуказанного цикла можно говорить, согласно заложенному в абзаце 2 ст. 236 Гражданского кодекса РФ смыслу, о переходе прав собственности на земельный участок к другому лицу. Следовательно, связь правообладателя с земельным участком должна пройти необходимую процедуру государственной регистрации с выдачей свидетельства о праве собственности, устанавливающим для других лиц переход прав собственности на земельный участок к новому

[1] Иконицкая, И.А. Право собственности на землю в России и ЕС.– М.: Волтерс Клувер, 2011. – С. 158.
[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – N 32. – Ст. 3301; 2017. – N 1 (ч. I). – Ст. 38.

субъекту, а не только установлена гражданско-правовым договором.

Относительно государственной и муниципальной собственности существуют свои особенности, поскольку практически все имеющиеся частноправовые основания для прекращения права собственности не земельный участок к ней не применяются. В частности, неприменимы дарение, рента, мена, добровольный отказ и некоторые другие. При продажи земельных участков государственные и муниципальные органы также связаны определенными ограничениями, которые устанавливаются, например, особой процедурой продажи на торгах и проч.

Процедура прекращения частной собственности на землю осуществляется либо в добровольном, либо в принудительном порядке, но в случаях, предусмотренных законодательством. Категория добровольности предполагает возможность для собственника свободно отчуждать земельный участок, а при определенных обстоятельствах и отказаться от него, причем вещи будет придан статус бесхозной.

Среди оснований прекращения прав на земельные участки гражданское и земельное законодательство предусматривают принудительное прекращение права собственности, иных вещных прав на земельные участки. Действия органов публичной власти, направленные на изъятие земельных участков, могут производиться как в отношении добросовестных правообладателей земельных участков (примером могут служить изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд или реквизиция), так и в отношении недобросовестных – ввиду ненадлежащего использования. В этом случае прекращение права на земельный участок выступает в качестве санкции за допущенное земельное правонарушение.

Вопросы прекращения прав на земельные участки являлись предметом рассмотрения в работах различных ученых[1].

Принудительные основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком во многом совпадают с принудительными основаниями прекращения права собственности и включают в себя прежде всего следующие составы земельных правонарушений:

а) неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот срок не входит время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование (ст.284 Гражданского кодекса РФ, п. 2 ст. 45 Земельного кодекса РФ, ст.6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

б) использование земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки (ст. 285 Гражданского кодекса РФ, п. 2 ст. 45 Земельного кодекса РФ).

Кроме того, дополнительными основаниями прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком являются:

-порча земель;

-невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

-невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (п. 2

[1] Ястребов, А.Е. Правовые аспекты прекращения прав на земельные участки ввиду ненадлежащего использования// Ученые записки Орловского государственного университета. – 2015. – №1 (64). – С. 282.

ст. 45 ЗК РФ в ред. ФЗ от 7 июня 2013 г. № 123-ФЗ).

Принудительное прекращение права собственности на земельный участок можно рассматривать как предусмотренную законом санкцию, которая осуществляется вне зависимости от воли собственника. Одним из распространенных случаев принудительного прекращения права собственности на земельный участок можно считать обращение взыскания на него по обязательствам собственника. Безусловно, подобное взыскание допускается только в порядке исполнительного производства по вступившему в законную силу решению суда.

Другим примером принудительного прекращения права собственности на земельный участок является отчуждение земельного участка, который не может принадлежать данному лицу в силу запрета или ограничения, установленного законом. В данном случае земельный участок, находящийся в приграничной территории, может быть передан, например, иностранному гражданину в порядке наследования в определенных случаях. Кроме того, само использование земельного участка собственником предусматривает определенные ограничения используемых при этом способов и средств. Соответственно, грубое нарушение способов и средств землепользования предусматривает возможность прекращения права собственности на земельный участок. Примерами подобных нарушений могут служить, в частности, нецелевое использование земельного участка, ухудшение состояния экологической обстановки, значительное снижение плодородия сельскохозяйственных земель. Существует и процедура возмещения ущерба, который причинен в результате нерационального использования, при возможности его оценки[1].

Однако, следует отметить, что имущественная ответственность за ущерб, причиненный земельному участку, является весьма сложной и проблемной категорией в правоприменительной практике, поскольку сложной является сама процедура оценки степени нанесенного земельному участку ущерба или износа. В отношении земельного участка ущербом можно считать, например, снижение качественных параметров земли, выраженных в понятии плодородие, а также затраты на устранение факторов, негативно влияющих на земельный участок (свалки, самострой и проч.). В отношении землепользования противоправным и наносящим ущерб земельному участку может быть, как действие, так и бездействие. Противоправное действие может выражаться, например, в нецелевом использовании земельного участка, а бездействие, напротив, в невыполнении предусмотренных мероприятий, которые могут повлечь дополнительные расходы на восстановление прежних качественных параметров земли. Безусловно, к данной категории правонарушений применимы случаи, освобождающие от ответственности, например, крайняя необходимость (в случае устранения аварийной ситуации) и другие.

Земельный участки, как объекты гражданских прав, имеют определенную специфику, наличие которой предопределяет недостаточность только гражданско-правовой ответственности для правового обеспечения их режима. В этой связи целесообразно выделить так называемую земельно-правовую ответственность, которая заключается в определенной системе действий, которые обязана совершить виновная сторона. К подобным действиям можно отнести, например, восстановление межевых знаков или снос самовольной постройки. Отличительной особенность земельно-правовой ответственности можно считать отсутствие сроков исковой давности.

Примером принудительного прекращения права собственности может служить также процедура, при которой данное право прекращается в случае, когда уполномоченные органы в сфере контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Земельным кодексом РФ определили сроки для устранения нарушений, а собственник не устранил их. Собственник обязан использовать земельный участок по целевому назначению, иначе имеет место быть

[1] Тихомиров, М.Ю. Документы для оформления и защиты прав на земельные участки.– М.:2010. –С. 68.

правонарушение, за которое предусмотрено санкционное воздействие.

В случае неуплаты или последующего непогашения задолженности по земельному налогу, земельное и налоговое законодательство предусматривает правовые основания для принудительного прекращения права собственности на земельный участок.

Примерами принудительного прекращения права собственности на земельный участок может также служить реквизиция его реквизиция, конфискация или выкуп для государственных или муниципальных нужд. Данные меры применятся в качестве способов обеспечения и защиты общественных и государственных интересов[1].

Реквизиция земельного участка (ст. 51 ЗК РФ) [2] означает временное изъятие у собственника земельного участка при возникновении обстоятельств чрезвычайного характера в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства с возмещением собственнику причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции. Основная особенность реквизиции связана с тем, что земельный участок после отпадения чрезвычайных обстоятельств в большинстве случаев может быть возвращен владельцу.

В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость земельного участка или по желанию предоставляется равноценный земельный участок.

Реквизиция как способ принудительного прекращения прав на земельный участок предполагает ее проведение без предварительного возмещения стоимости имущества, поскольку требует немедленных действий. Реквизиция не осуществляется в частноправовой сфере, поскольку имеет государственную и общественную значимость. В отличие от конфискации, которая характеризуется необратимостью и сопряжена со сменой формы собственности, реквизиция не имеет карательного характера по отношению к собственнику. При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд производится выкуп, предусматривающий планомерность его проведения, а также предварительное и равноценное возмещение стоимости имущества. Обращение с исковым заявлением в суд органа, принявшего решение об изъятии или выкупе земельного участка, предполагается только в случае несогласия собственника с условиями выкупа, которые ему были предложены. При этом только после утверждения акта описи и оценки имущества, которое подлежит изъятию, происходит фактическая передача земельного участка. Наряду с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд законодатель предусматривает возможность изъятия излишков земельных участков в случае превышения установленных размеров, для которой предусмотрен такой же порядок возмещения убытков, как и при изъятии. Только государственные органы принимаю решение о реквизиции или конфискации. Особенностью реквизиции является то, что при прекращении действия чрезвычайных обстоятельств объект возвращается собственнику.

Самостоятельными основаниями прекращения права собственности на земельный участок выступаю также национализация и приватизация. Эти способы касаются в основном объектов недвижимости, к которым и относятся земельные участки. Приватизация и национализация в современном мире носят возмездный характер. Общее определение приватизации, данное законом, устанавливает ее платность, обратное является исключением, что необходимо для ограничения передачи имущества в частную собственность в ущерб имущественным интересам публичных собственников. Льготы, дающие право на бесплатное приобретение земельных участков, предоставлены

[1] Авдонина, О.Г. Принудительное изъятие и прекращение права собственности на земельный участок // Правовое обеспечение рыночной экономики и общие тенденции развития договорного права в России и странах СНГ и Балтии: сб. науч. ст. участников Междунар. науч.-практ. конф. (Коломна, 24 дек. 2011 г.) – Коломна: МГОСГИ, 2011. – С. 25.

[2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – N 44. – Ст. 4147; 2016. – N 27 (ч. II). – Ст. 4294.

действующим законодательством в отношении некоторых категорий граждан.

Например, в законодательстве субъектов Федерации эти вопросы регулируются следующим образом. В Законе Рязанской области от 20 июля 2006 г. № 74-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Рязанской области» [1] установлено право на бесплатное получение земельных участков в собственность однократно в предусмотренных им случаях. Вместе с тем, приватизация не является единственным способом распоряжения правом государственной и муниципальной собственности на земельные участки. Интересный пример развития законодательства о переходе права собственности на земельные участки можно найти в п. 5 ст. 15 Закона «Об организации и о проведении олимпийских игр» [2] обеспечивает формирование перечней земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков. На основании ст. 62.1 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке»[3] могут быть заложены земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для предусмотренных законом целей.

Нововведением для российской правовой действительности послужила закрепленная Федеральным законом инициатива о возможности получения гражданами РФ в безвозмездное пользование, собственность или аренду земельный участок площадью до одного гектара на территории Дальневосточного федерального округа[4]. Особенностью данной законодательной новеллы является то, что гражданин РФ однократно на основании его заявления может быть выделен в безвозмездное пользование на пять лет земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Передаваемый гражданам РФ земельный участок должен находиться на территории одного из субъектов, которые входят в состав Дальневосточного федерального округа. Впоследствии, до окончания срока действия договора безвозмездного пользования земельным участком, но не ранее чем за шесть месяцев, пользователь может подать в уполномоченный орган заявление о предоставлении такого земельного участка в собственность или аренду на срок до 49 лет.

Особенность правового положения отечественного института национализации состоит в том, что в настоящее время отсутствует специальный закон, посвященный рассматриваемому вопросу. Современное положение института национализации не может быть связано с произволом, то есть указанный способ прекращения права собственности должен быть основан на законе, подчиняться действию общего принципа о предварительном и равноценном возмещении стоимости изымаемых объектов, обеспечении судебной защиты имущественных прав собственников. Национализация при таком подходе не связана с применением санкций за совершенное правонарушение, поскольку обусловлена объективными процессами, протекающими в хозяйственной жизни страны. Очевидно, что, прежде чем принять решение о национализации, необходимо определить собственников, имущество которых подвергнется

[1] О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Рязанской области. Закон Рязанской области от 20 июля 2006 г. N 74-ОЗ // «Рязанские ведомости» N 176, 22.07.2006.

[2] Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон от 01.12.2007 – N 310-ФЗ // СЗ РФ. 03.12.2007. N 49. – ст. 6071.

[3] Об ипотеке (залоге недвижимости). Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ // СЗ РФ. – 1998. – N 29. – Ст. 3400; 2016. – N 27 (ч. II). – Ст. 4294.

[4] Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон от 01.05.2016 – № 119-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // СЗ РФ. 02.05.2016. – № 18. – ст. 2495.

национализации, размер компенсации, утвердить расходы на производство возмещения отдельной строкой в федеральном бюджете на предстоящий год, судебное сопровождение национализации. С одной стороны, национализация может преследовать удовлетворение потребности государства в источниках средств, от которых оно сможет получать продукцию, товары, работы, услуги, обеспечивающие решение жизненно важных вопросов для общества и государства. С другой стороны, национализация может решать экономические проблемы, которые не будут связаны непосредственно с получением новых источников доходов.

Проведенное исследование научных позиций и оснований прекращения права собственности на земельный участок предполагает необходимость анализа субъектного состава права собственности. Основываясь на нормах действующего законодательства, их можно разделить на пять видов: граждане (физические лица), юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, которые выступают субъектами прекращения права собственности на земельные участки. Использование и распоряжение объектами земельной собственности подвергается законодательному ограничению в интересах общества, государства, граждан-собственников и других лиц.

Право частной собственности граждан на земельные участки прекращается у одних и возникает у других: при приватизации государственных и муниципальных земель; наследовании; дарении; купле-продаже; обмене или сделках с землей; в результате внесения в качестве взноса в уставный (паевой) капитал юридического лица.

Вторую группу субъектов гражданского права на земельный участок составляют юридические лица. Собственность юридических лиц на земельные участки, наряду с собственностью граждан, относится к частной форме собственности. Однако юридические лица неодинаковы. Есть среди них, например, унитарные предприятия, которые осуществляют свою деятельность на землях, не имеющих статуса частной собственности.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки – право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременений и иных условий, установленных законом. Круг юридических лиц, названных в ст. 213 ГК РФ[1] субъектами права собственности, довольно широк. При внесении недвижимого имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал юридического лица право собственности возникает на него с момента государственной регистрации права собственности за таким юридическим лицом (абз. 4 п. 12 Постановления ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 г. о защите права собственности и других вещных прав[2]). Основанием отчуждения недвижимого имущества является договор о создании ассоциации или союза, а также некоммерческого партнерства и автономной некоммерческой организации, учредители (участники) которых заключили такой договор (абз. 2 п. 2 ст. 52 ГК РФ, п. 1, абз. 2 п. 3 ст. 14 Закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»[3]). Отчуждение имущества в процессе создания некоммерческих юридических лиц является безвозмездным, поскольку учредители не получают имущественного эквивалента и не приобретают права участника. Возмездным является отчуждение имущества, основанное на учредительных договорах полного товарищества (п. 2 ст. 70 ГК РФ), товарищества на вере (п. 2 ст. 83 ГК РФ), договоре об учреждении общества с ограниченной ответ-

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – N 32. – Ст. 3301; 2017. – N 1 (ч. I). – Ст. 38.

[2] Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. N 6. июнь. 2010.

[3] О некоммерческих организациях. Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – N 3. – Ст. 145; 2016. – N 52 (ч. V). – Ст. 7498.

ственностью (п. 1 ст. 89 ГК РФ, п. 5 ст. 11 Закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» [1]), создании акционерного общества (п. 1 ст. 98 ГК РФ, п. 5 ст. 9 Закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»[2]), уставе производственного (п. 2 ст. 108 ГК РФ) и потребительского (п. 2 ст. 116 ГК РФ) кооперативов.

Наиболее сложными субъектами гражданского права выступают публичные образования: Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Публичные образования, предоставляя земельные участки государственным и муниципальным организациям, не перестают быть собственниками переданного имущества. К государственной собственности относятся земли, не находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, а также в муниципальной собственности. Земельный кодекс РФ распределил государственную земельную собственность между федеральным уровнем (ст. 17) и уровнем субъекта Российской Федерации (ст. 18), определив состав земель, образующих каждый уровень[3].

Управление и распоряжение муниципальными землями осуществляется органами местного самоуправления на основании местных уставов, территориального планирования и зонирования земель в соответствии с законодательством РФ и субъектов РФ. Земли, находящиеся в муниципальной собственности, могут передаваться гражданам и юридическим лицам на основании решений органов местного самоуправления в соответствии с их уставами.

Библиография:

1.Авдонина О.Г. Принудительное изъятие и прекращение права собственности на земельный участок // Правовое обеспечение рыночной экономики и общие тенденции развития договорного права в России и странах СНГ и Балтии: сб. науч. ст. участников Междунар. науч.-практ. конф. (Коломна, 24 дек. 2011 г.) – Коломна: МГОСГИ, 2011. – С. 25.

2.Захарова И.Ю. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю в Российской Федерации // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. – 2014. – № 1.

3.Имекова М.П. Исторический анализ доктрины и правового регулирования отчуждения земельных участков в России // Вестник Томского государственного университета. – 2012. – № 4 (6).

4.Новикова О.В. Прекращение права частной собственности на землю и его правовые механизмы // Вестник Красноярского государст-венного аграрного университета. – 2012. – № 5.

5.Тихомиров М.Ю. Документы для оформления и защиты прав на земельные участки.– М., 2010.

6. Ястребов А.Е. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства // Среднерусский вестник общественных наук. – 2012. – № 1. – С.116– 119.

References:

1.Avdonina O.G. Prinuditel'noe iz"iatie i prekrashchenie prava sobstvennosti na zemel'nyi uchastok // Pravovoe obespechenie rynochnoi ekonomiki i obshchie tendentsii razvitiia dogovornogo prava v Rossii i stranakh SNG i Baltii: sb. nauch. st. uchastnikov Mezhdu-nar. nauch.-prakt. konf. (Kolomna, 24 dek. 2011 g.) – Kolomna: MGOSGI, 2011. – S. 25. (In Russ.)

2.Zakharova I.Iu. Osnovaniia vozniknoveniia, izmeneniia i prekrashcheniia prava sobstvennosti na zemliu v Rossiiskoi Federatsii // Sotsial'no-ekonomicheskie nauki i gumanitarnye issledovaniia. – 2014. – № 1. (In Russ.)

3.Imekova M.P. Istoricheskii analiz doktriny i pravovogo regulirovaniia otchuzhdeniia zemel'nykh uchastkov v Rossii // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. – 2012. – № 4 (6). (In Russ.)

[1] Об обществах с ограниченной ответственностью. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ // СЗ РФ. 16.02.1998. N 7. ст. 785; 2016 – N 27 (ч. 2). – Ст. 4276.

[2] Об акционерных обществах. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – N 1. – Ст. 1; 2016 – N 27 (ч. 2). – Ст. 4276.

[3] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – N 44. – Ст. 4147; 2016. – N 27 (ч. II). – Ст. 4294.

4.Novikova O.V. Prekrashchenie prava chastnoi sobstvennosti na zemliu i ego pravovye mekhanizmy // Vestnik Krasnoiarskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. – 2012. – № 5. (In Russ.)

5.Tikhomirov M.Iu. Dokumenty dlia oformleniia i zashchity prav na zemel'nye uchastki.– M., 2010. (In Russ.)

6. Iastrebov A.E. Privatizatsiia zemel'nykh uchastkov sobstvennikami ob"ektov nezavershennogo stroitel'stva // Srednerusskii vestnik obshchestvennykh nauk. – 2012. – № 1. – S.116– 119 (In Russ.)