МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное

учреждение высшего образования

**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ФГБОУ ВО «КубГУ»)**

**Кафедра гражданского права**

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**Право частной собственности юридических лиц на землю**

|  |
| --- |
| Работу выполнила \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Османова Э.С. |
|  |
| Факультет юридический курс 2 |
| Специальность /направление бакалавриат Научный руководитель к.ю.н., доцент Елисеева И.А.(подпись, дата)Нормоконтролер  к.ю.н., доцент Елисеева И.А.(подпись, дата)Краснодар 2017 |
| СОДЕРЖАНИЕВведение………………………………………………………….…………….....31 Общая характеристика права частной собственности на землю……………………………………………………………….....................5 1.1 Понятие и содержание права частной собственности на землю.………………...……………………………………………....…….....5 1.2 Формы собственности на землю в РФ………..……...............…….…...…72 Особенности права частной собственности юридических лиц на землю……...…………………………………………...................................132.1 Юридическое лицо как субъект права частной собственности на землю……………………….……………………...…132.2 Земельный участок как объект права частной собственности юридических лиц на землю ……………………..……....142.3 Содержание права частной собственности юридических лиц на землю……………………………………………….……...…......22 Заключение…………………………………………………….………..…..........26Список использованных источников ………………………………..….….......27ВВЕДЕНИЕУже исполнилось 14 лет с момента принятия на всероссийском референдуме главного закона страны - Конституции. Одно из основополагающих прав, закрепленных в ней, является право собственности на землю. Оно закреплено в статье 36, которая гасит: «1. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.3. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона»[[1]](#footnote-1)Земельный вопрос всегда стоит на повестке дня и имеет для российского государства большое значение.  Еще у истоков становления и развития Московского княжества появился класс помещиков, получавших землю за службу от Московского князя. История развития крепостного права тоже тесным образом связана с правом собственности на землю. Крестьянская реформа 1861 г. прекратилась в связи с образовывающейся революционной ситуацией из-за того, что освобождая крестьян от зависимости, законодатель не решал земельного вопроса. Реформы Столыпина в своей основе также затрагивали отношения, связанные с землей. Основной идеей его реформы было создание крестьянского банка, который бы осуществлял кредитование крестьян, имеющих возможность вести денежные операции для выкупа земельных участков. Приход к власти большевиков вызвал у большей части населения страны положительный отклик, так как одним из лозунгов их политики было решение земельного вопроса в пользу крестьян. Тема, связанная с правом собственности, никогда не сходила с повестки дня. Ее прообразом можно считать правовые институты предоставления в пожизненное пользование и пожизненное наследуемое владение земельных участков в гражданском праве советского периода. Эти институты нашли свое отражение и в современном гражданском и земельном праве.Но все-таки, право собственности на землю еще не до конца устоявшийся и опробованный правовой институт в российской действительности. Многие небеспричинно беспокоятся о том, что граждане будут злоупотреблять этим правом, нарушая и ущемляя при этом права других граждан. Ведь неспроста проект нынешнего действующего Земельного кодекса РФ вызывал в Государственной Думе немало споров и стал катализатором множественных спекуляций со стороны политических партий разных направленностей.Тема моей курсовой работы очень актуальна, так как:Во-первых, земельные отношения всегда играли, и будут играть основополагающую роль в жизни общества и государства;Во-вторых, в нынешний момент отношения, касающиеся права собственности на землю, переходят на более высокий уровень, так как впервые граждане РФ получили реальную возможность иметь в своей собственности землю;В-третьих, обладание землей на праве собственности предоставляет гражданину возможность использовать ее и вводить в оборот более эффективно;В-четвертых, институт права собственности на землю - это неотъемлемый и очень важный элемент в системе права любого государства с демократической формой правления. Итак, цель моей курсовой работы - исследовать такой институт как право частной собственности на землю юридических лиц, определить его содержание и особенности, выявить субъективный и объективный состав, рассмотреть содержание нормативной базы, лежащей в основе этого правового института, обозначить тенденции развития и сделать вывод о проделанной работе. |

1 Общая характеристика права частной собственности на землю

1.1 Понятие и содержание права частной собственности на землю

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим или юридическим лицам, выступающим в качестве субъекта права собственности.

Право частной собственности является наиболее полным по своему содержанию правом на имущество. По своей правовой природе это одно из основополагающих вещных прав среди остальных. Выступая в качестве объекта права собственности, земля приобретает особенные правовые черты: она становится "имуществом" или "вещью" тем предметом гражданского, а теперь и земельного права, который отличают особые юридические признаки. Далеко не все категории земель могут являться объектами права частной собственности. Наиболее либерален в этом плане режим земель сельскохозяйственного назначения, так как приобретение земель данной категории фактически не ограничивается, они могут быть приобретены в пределах, установленных размеров. В отличие от этого право частной собственности не устанавливается на земли, занятые объектами обороны, земли лесного фонда, земли общего пользования в поселениях и некоторые другие.

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ «собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ»[[2]](#footnote-2).

Современное законодательство выделяет несколько видов права частной собственности на землю:

1. Собственность физических лиц, которым земельные участки предоставляются в собственность для осуществления на них хозяйственной деятельности, а именно огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и т.д.

2. Собственность юридических лиц, при которой собственниками земли могут являться все коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий и финансируемых собственниками учреждений. Земельные участки могут передаваться в собственность юридического лица в качестве вкладов его учредителями, либо могут быть приобретены юридическим лицом по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Правомочия владения, пользования, распоряжения могут быть ограниченны со стороны государства. Лица, обладающие землей на праве частной собственности должны выполнять ряд обязательств, а именно: платить установленный земельный налог, проводить мероприятия, направленные на охрану и защиту земель, держаться требований градостроительных регламентов, своевременно и наиболее эффективно использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением. Таким целевым назначением может быть: индивидуальное жилищное строительство, ведение сельского хозяйства, гаражное строительство и т.д.

Анализ норм гражданского и земельного законодательства позволяет сделать вывод о том, что основание возникновения права частной собственности на землю выступают разнообразные юридические факты, образующие, как правило, сложные фактические составы.

Наиболее распространенным основанием является осуществление различного рода сделок с земельными участками: купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания с иждивением.

Также право частной собственности на землю может возникнуть на основании актов органов государственной власти и местного самоуправления. Данное основание имеет место тогда, когда земельный участок предоставляется в собственность граждан или юридических лиц из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Это предоставление осуществляется, как правило, на платной основе, а в отдельных случаях, когда это прямо указано в нормах ЗК, федеральных законах или законах субъектов, предоставление может осуществляться бесплатно. Так, предоставление земельных участков гражданам РФ на безвозмездной основе предусмотрено п. 4 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату.

Право частной собственности на земельный участок может возникнуть из судебного решения. Таким решением, к примеру, может быть решение о признании права на земельный участок. Решение суда, установившее право на землю, является основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны провести государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в соответствии с законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 2 ст. 59 ЗК РФ).

Законодатель также допускает приобретение земельных участков по таким основаниям, как правопреемство при реорганизации юридического лица, наследование, приобретательская давность. Согласно ст. 1181 ГК РФ земля, принадлежавшая наследодателю на праве собственности, входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях.

В соответствии со ст. 234 ГК РФ «гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность)»[[3]](#footnote-3).

Право частной собственности на землю прекращается вследствие следующих обстоятельств:

1. Самым распространенным основанием прекращения является отчуждение собственником земельного участка другим лицам. Это отчуждение, как правило, происходит на основе договоров купли - продажи, мены, дарения, пожизненного содержания с иждивением.

2. Собственник может отказаться от права собственности на землю. Этот отказ осуществляется вследствие подачи собственником заявления об отказе в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Прекращение права собственности происходит с момента государственной регистрации прекращения указанного права.

3. Земельный участок может быть изъят у собственника. Изъятие участка в принудительном порядке допускается только при наличии оснований, указанных в законе. Эти основания подразделяются на общие и специальные. К общим относят: обращение на земельный участок взысканий по обязательствам собственника, отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу, реквизиция и конфискация.

К специальным основаниям относят: изъятие для государственных или муниципальных нужд, неиспользование участка по целевому назначению, использование его с нарушением требований законодательства.

1.2 Формы собственности на землю в РФ

Согласно Конституции РФ «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Формулировка «иные формы собственности» придают статье широкий смысл, который позволяет рассматривать вопрос о формах собственности, не привязывая временные, территориальные и иные рамки.

Устанавливая многообразие форм земельной собственности, Российская Федерация гарантирует их равенство перед законом и развитие всех форм хозяйствования на земле. Разнообразие форм собственности на землю может положительно сказаться на развитии земельных отношений, а может и, наоборот, препятствовать их совершенствованию. Необходимо отметить, что к земельным отношениям вполне возможно применение гражданского и иного законодательства. Важным отличием земельных отношений от гражданских является то, что не все земельные участки могут продаваться как обычный предмет товарооборота. К примеру, земельные участки, выполняющие природоохранные функции, а также земли общего пользования, находящиеся в федеральной собственности не могут продаваться в частную. Законодатель отчерчивает предельные размеры земельных участков, которые находятся у одного и того же собственника; необходимо соблюдение целевого назначения земли, изменение которого может производиться только на основании решения соответствующих органов исполнительной власти субъектов РФ. Детально рассматривая все формы собственности, не следует забывать, что абсолютных собственников нет даже в отношении обычного имущества, так как объемы полномочий в области использования и распоряжения объектами собственности законодательно ограничиваются в интересах граждан, общества и государства в целом. Тем более отсутствует абсолютизация собственности на землю, так как она, даже будучи в собственности определенных лиц, остается основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

1. Право государственной собственности означает, что все правомочия по владению, пользованию, распоряжению относительно объекта собственности принадлежат государству. Само государство как субъект права собственности представлено не одним ведомством, а совокупностью различных органов государственной власти, между которыми распределены правомочия собственности.

Учитывая тот факт, что Россия – страна, с федеративным устройством, то право государственной собственности существует виде:

а) федеральной собственности;

б) собственности субъектов РФ

К объектам федеральной собственности относят, прежде всего, земли, находящиеся в исключительном ведении Федерации, это земли, служащие для реализации задач федерального значения: земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственных границ РФ, земельные участки, занятые федеральными энергетическими и кос­мическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной про­мышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности, топливно-энергетического комплекса, водного и лесного фонда, железнодорожного, воздушного, трубопроводного, речного, морского транспорта федерального значения, федеральных автомобильных дорог, объектами федеральных органов власти, земли закрытых административно-территориальных образований, земли лесного и водного фондов федерального значения, земли федерального фонда резервных месторождений и других объектов недр, земли запаса федерального значения;

земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, объектов историко-культурного наследия общероссийского и всемирного значения, курортных и лечебно-оздоровительных зон, других особо охраняемых природных территорий федерального значения, включая прибрежные зоны морей и океанов;

земельные участки Российской Академии наук, отраслевых академий наук федерального значения, научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений федерального значения, федеральных опытно-производственных хозяйств, сельскохозяйственных научно-исследовательских учреждений, федеральных государственных учебно-опытных и учебно-производственных хозяйств, государственных конных заводов, племенных, элитно-семеноводческих хозяйств, государственных мелиоративных систем, конкретный перечень которых утверждает Правительство РФ;

иные земельные участки, предусмотренные федеральными законами и договорами о разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами РФ и органами государственной власти субъектов Федерации, в соответствии с Конституцией РФ, общепризнанными принятыми нормами права, международными договорами за РФ признаются суверенные права и юрисдикция на ее континентальном шельфе[[4]](#footnote-4) и в исключительной экономической зоне РФ[[5]](#footnote-5).

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут передаваться гражданам и юридическим лицам для застройки, сельскохозяйственного производства и других целей. В собственность государства могут приобретаться земли посредством выкупа у частных лиц, на основании дарения и в результате прекращения права муниципальной или частной собственности, по другим основаниям, предусмотренным земельным кодексом и другими нормативными актами.

К собственности субъектов РФ относятся земли, в пределах  их административно-территориальных границ за исключением федеральных, муниципальных и частных земель. Традиционная триада правомочий собственности находится в совместном ведении органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъектов РФ согласно земельному кодексу, федеральным законам, нормативно - правовым актам субъектов РФ, договорам о разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами РФ и органами государственной власти субъектов РФ. Интересен тот факт, что. В некоторых субъектах Федерации: Бурятии, Башкортостане, Карелии, Коми, Марий Эл, Саха – Конституции и другие нормативные акты относят землю к предмету исключительному ведения этих республик.

Особенности права государственной собственности заключаются в следующем:

Во-первых, этот вид права собственности характеризуется высоким уровнем субъектов. Государство является в отношениях собственности представителем народа при осуществлении владения, пользования и распоряжения землей. Оно реализует свои полномочия как собственника не в интересах отдельного взятого гражданина или определенной группы лиц, а в совокупном интересе всех народов, проживающих на территории РФ.

Во-вторых, использование земель, находящихся в собственности государства, происходит только в соответствии с их целевым назначением. При этом государственные земли реализуются в таких целях, которые запрещены для других организаций, учреждений или граждан, это, например, использование земель под военные полигоны, аэродромы; под размещение предприятий, производящих ядерное оружие. Поэтому цели использования государственных земель являются универсальными, продиктованными интересами государства.

В-третьих, правомочия собственности на землю совпадают у государства с правомочиями регулирования землепользования всего земельного фонда, а также осуществлением контрольных функций за использованием земель иными собственниками. Поэтому предусмотрен правовой механизм пресечения управленческих решений, нарушающих права других собственников земли. Так, земельное законодательство запрещает вмешательство в хозяйственную деятельность земельных собственников со стороны государственных органов; в случае издания государственным органом акта с нарушением закона или его компетенции собственник земли вправе обратиться в суд с заявлением о признании такого акта недействительным.

2. Право муниципальной собственности на землю— это правомочия владения, пользования и распоряжения городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований. Земли, относящиеся к этому виду собственности, используются для размещения на них объектов муниципальной собственности, на них осуществляется коммунальное обслуживание населения (обслуживание нужд жилого фонда и коммунального хозяйства, объектов инженерной инфраструктуры, внешнего благоустройства и др.). В муниципальную собственность для обеспечения нормального функционирования и развития городских и сельских поселений могут передаваться земли, относящиеся к государственной собственности. Также органы местного самоуправления могут приобретать в муниципальную собственность земельные участки, находящиеся в ведении физических лиц путем выкупа, на основе дарения, вследствие отказа от собственности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством. В свою очередь, муниципалитет может и сам предоставлять землю во временное и постоянное владение и пользование (бессрочное) физическим и юридическим лицам, аренду и совершать иные сделки.

Управление и распоряжение землями муниципалитета осуществляется органами местного самоуправления на основании устава, территориального планирования и зонирования земель в соответствии с законодательством РФ и субъектов РФ.

Основное значение земель муниципальной собственности состоит в удовлетворении нужд и потребностей местного населения. В силу этого сфера целевого применения земель, находящихся в собственности органов местного самоуправления намного уже, чем земель федеральной собственности.

3. Права частной собственности на землю представляет собой принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим, юридическим лицам или их объединениям, выступающим субъектами права частной собственности на землю. Далеко не все категории земель могут являться объектами права частной собственности. Наиболее либерален в этом плане режим земель сельскохозяйственного назначения, так как приобретение земель данной категории фактически не ограничивается, они могут быть приобретены в пределах, установленных размеров. В отличие от этого право частной собственности не устанавливается на земли, изъятые из оборота (например, национальны парки, государственные природные заповедники) и ограниченные в обороте (земли, входящие в состав лесного фонда).

Возникновение права частной собственности на землю может происходить либо на основе административно - правовых актов (решения органов исполнительной власти и местного самоуправления), либо вследствие приобретательской давности или же путем приватизации. А прекращение права частной собственности может происходить как на добровольной основе (отчуждение собственником своего земельного участка, добровольный отказ собственника от своих прав на земельный участок, смерть гражданина и переход права собственности по наследству государству, прекращение деятельности юридического лица), так и в принудительном порядке (реквизиция земельного участка, использование земельного участка с нарушением законодательства, неиспользование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд, национализация земель, конфискации земель и др.). Возникновение, изменение и прекращение права частной собственности на землю удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права частной собственности, которое выдается учреждениями юстиции.

2 Особенности права частной собственности юридических лиц

на землю

2.1 Юридическое лицо как субъект права частной собственности

 на землю

В соответствии ч.2. ст.35 Конституции РФ каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. В частной собственности юридических лиц находятся земельные участки, приобретенные по основаниям, отраженным в ст. 15 ЗК РФ.

Вопрос о праве частной собственности юридических лиц на землю регулируется ст. 213 ГК РФ, которая предусматривает, что коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Земельный кодекс устанавливает право юридических лиц на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Это право ввиду объективных причин имеет чисто декларативный характер.

Необходимо учитывать, что в законодательстве не предусмотрено никаких особенностей права собственности юридических лиц на землю. Право собственности юридического лица на землю не связано с его организационно - правовой формой и подчинено общим нормам гражданского законодательства, которое устанавливает режим имущества, находящегося у юридического лица. Отличий в законе в отношении правового режима земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц и граждан, в содержании принадлежащих им правомочий по использованию земель не имеется. Равенство всех форм собственности обеспечивается одним для всех субъектов механизмом реализации права собственности и защиты прав самого собственника.

Иностранные юридические лица также являются субъектами права частной собственности на землю. Эти лица, как и российские юридические лица, могут иметь в частной собственности землю. Но еще до вступления действующего ЗК в силу иностранные юридические лица не могли иметь в собственности земли, находящиеся на территории РФ. Как отражено в п. 2 ст. 5 ЗК РФ, права иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земель предусмотрены ЗК РФ и федеральными законами.

Главное ограничение прав вышеназванных лиц состоит в том, что согласно п. 3 ст. 15 ЗК РФ они не могут обладать на праве собственности землями, находящимися на приграничных территориях, перечень которых определяется Президентом РФ в соответствии с законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ согласно федеральному законодательству. В ст. 3 закона РФ « О Государственной границе РФ» определяется понятие приграничной территории как приграничной зоны, российской части вод пограничных рек, озеро и иных водных объектов, внутренних морских вод и территориального моря РФ, где установлен пограничный режим, пунктов пропуска через Государственную границу, а также территорий административных районов и городов, санитарно - курортных зон, особо охраняемых природных территорий, объектов и других территорий, прилегающих к Государственной границе, пограничной зоне, берегам пограничных рек, озер и иных водных объектов, побережью моря или пунктам пропуска. К числу установленных особо территорий относят также земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные юридические лиц, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных юридических лиц составляет более 50% , могут иметь земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

2.2 Земельный участок как объект права частной собственности

юридических лиц на землю

Реформы в аграрном секторе, начавшиеся в конце XX в., внесли важные изменения в правовое регулирование земельных отношений. Отнесение земельного участка в соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам имеет большое значение для дальнейшего развития земельного законодательства. Так, земельные участки снова стали объектами гражданских прав после длительного периода изъятия их из гражданского оборота (вследствие национализации земель декретами советской власти).

Выделяют следующие основания приобретения права собственности на земельные участки:

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) приватизация земельных участков землепользователями (п.5 ст.20 ЗК РФ), землевладельцами (п.3 ст.21 ЗК РФ) и арендаторами (п.8 ст.22 ЗК РФ);

5) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность гражданам и юридическим лицам для строительства путем их продажи на торгах (ст.30-32 ЗК РФ) или для целей, не связанных со строительством (ст.34 ЗК РФ);

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

7) приобретательная давность (ст.234 ГК РФ).

Ст. 27 ЗК РФ выделяет несколько видов земельных участком, которые, в силу объективных причин, не могут находиться в частной собственности, таким образом, определяя круг объектов права частной собственности. Земельные участки, не подлежащие приватизации, делятся на 2 группы: земли, изъятые из оборота, и земли, ограниченные в обороте.

Земельные участки, отнесенные к первой категории (изъятые из оборота) не предоставляются в частную собственность и не могут быть предметом сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Из оборота изъяты земельные участки, которые заняты объектами федеральной собственности, а именно: здания и сооружения, которые необходимы для постоянной деятельности Вооруженных Сил РФ, другие войска и воинские формирования; национальные парки и государственные природные заповедники; объекты организаций федеральной службы безопасности; объекты организаций федеральных органов государственной охраны; объекты, необходимые для использования атомной энергии; места хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; инженерно- технические сооружения, линии связи и иные коммуникации, которые возведены в интересах охраны и защиты Государственной границы РФ; и др.

Необходимо помнить, что в Федеральном законе «О приватизации государственного и муниципального имущества» отражен несколько иной перечень земель, которые не могут быть приватизированы. В нем содержатся земли: лесного и водного фондов, особо охраняемые природные территории; зараженные опасными радиоактивными веществами и подвергшиеся биогенному заражению; общего пользования (улицы, проезды, автомобильные дороги, парки, сады, бульвары, набережные, пляжи и другие объекты).

Отчуждению также не подлежат земельные участки, являющиеся объектами государственной или муниципальной собственности, находящиеся в границах земель зарезервированных для государственных или муниципальных нужд. Земли, находящиеся в составе земель транспорта, выполняющих функцию обеспечения деятельности в морских, речных портах, аэропортах или отведенных для их развития.

Ко второй группе земель (ограниченных в обороте) относятся: находящиеся в государственной или муниципальной собственности земли особо охраняемых территорий, не указанных выше; земли, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, а также объектами, включенными в Список всемирного наследия; земли, которые предоставлены для обеспечения обороны и безопасности, промышленности и таможенных нужд; и др.

Земли, не вошедшие в эти перечни, могут быть объектами права частной собственности.

Ст. 6 ЗК РФ к объектам земельных правоотношений относит:

1) землю как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

В п. 2 ст. 6 ЗК РФ земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Рассматривая земельный участок как вид недвижимого имущества в рамках гражданского права, можно выделить специфические свойства и характеристики, влияющие непосредственно на особенности его участия в гражданском обороте. Социально- экономическое значение земли предопределяет объем полномочий собственников земли и пределы участия земельных участков в гражданском обороте. Этот пункт определен в ст. 9 Конституции РФ, которая гласит, что земля и природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Все это говорит о создании специфического подхода для регулирования земельных отношений, содержащего публично-правовые элементы для определения порядка владения, пользования и распоряжения землей.

Важнейшей характеристикой всех объектов гражданских прав, в том числе земельных участков, является их оборотоспособность. В соответствии с ГК РФ объекты могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в свободном порядке правопреемства, либо другим способом, если они не изъяты или не ограничены в обороте. Решая вопрос об обороте земельных участков, законодатель определяет, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Земельное законодательство допускает только 3 вида сделок: куплю-продажу, обмен, аренду земельных участков. Объектом купли – продажи может быть земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. Данное требование устанавливается законодателем только для купли – продажи земельных участков и не распространяется на другие разновидности сделок.

Действие норм ЗК РФ не распространяется на оборот земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренный федеральным законом от 24 июля 2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Этот нормативно – правовой акт, как и ЗК РФ, регулирует в большей части куплю-продажу и аренду земельных участков, и лишь в отношении земельных долей говорится о других сделках. Залог земель урегулирован в Федеральном законе от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Дарение, рента, доверительное управление и др. сделки земельным законодательством не предусмотрены. Наследование земельных участков регулируется в ГК РФ как общими нормами о наследовании, так и специальными нормами об особенностях регулирования земельных участков (ст. 1179 - 1182 ГК РФ).

Если включение земельных участков в гражданский оборот выражается лишь как возможность совершения в их отношении только тех сделок, которые определены земельным законодательством, то такой подход приведет к тому, что совершение сделок, не урегулированных земельным законодательством, будет невозможным. К тому же, при таком подходе образуется противоречие с п. 2 ст. 421 ГК РФ, в котором сказано, что стороны имеют право заключить договор как предусмотренный законом, так и не предусмотренный, а также смешанный договор, содержащий в себе элементы других договоров, предусмотренных законом и иными нормативно – правовыми актами. В конечном счете, нарушается один из основополагающих принципов гражданского права – свобода договора.

Встречаются случаи, когда земли участвуют в обороте вместе с объектами недвижимости, расположенными на них (здания, сооружения). Оборот земельного участка подпадает под действие норм земельного законодательства, а вот оборот объектов, расположенных на нем, под действие гражданского законодательства. Эта ситуация, несомненно, будет создавать противоречия и затруднит имущественный оборот. Основная цель состоит в том, чтобы посредством методов правового регулирования обеспечить единство судьбы земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем.

Гражданское и земельное законодательство содержит ряд гарантий соблюдения прав на землю собственника недвижимого имущества, расположенного на чужом земельном участке, что, в частности, выражается в предоставлении ему преимущественного права покупки или аренды такого земельного участка. Так, согласно ст.35 (п.3) Земельного кодекса РФ собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Содержание преимущественного права покупки раскрыто в ст.250 Гражданского кодекса РФ и заключается в следующем. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Следует помнить, что при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя, а также то, что уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

Основания прекращения права частной собственности на земельные участки можно разделить на две группы.

1. Прекращение права собственности по воле собственника и близкие к этому случаи:

а) право собственности на землю может быть прекращено по воле самого собственника земельного участка в результате отчуждения его другим лицам, т.е. совершения различных сделок, например, продажи, дарения, мены и т.д.

б) основанием прекращения права собственности на земельный участок является также отказ собственника от своего права на земельный участок (ст.53 ЗК РФ). Согласно ст.236 ГК РФ, гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие об его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от своего права собственности должен быть выражен в заявлении об отказе, причем это заявление должно быть подано или в орган государственной власти субъекта, или в орган местного самоуправления. При отказе лица от права собственности на земельный участок последний принимает режим бесхозяйной недвижимой вещи (п.2 ст.53 ЗК РФ), а порядок прекращения прав на такую вещь определяется на основании ст.225 ГК РФ. Земельный участок ставится на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого он находится. Необходимо помнить, что до вынесения судом соответствующего решения право собственности сохраняется за отказавшимся от земельного участка лицом, и оно может снова взять его во владение, пользование и распоряжение. Установлен годичный срок, в течение которого бесхозяйная недвижимая вещь может снова вернуться к собственнику или перейти к другим лицам на основании приобретательной давности. Лишь по истечении этого срока суд на основании иска органа, управомоченного управлять муниципальным имуществом, может признать бесхозяйное недвижимое имущество муниципальной собственностью со всеми вытекающими отсюда последствиями.

в) гибель или уничтожение земельного участка в результате действия непреодолимой силы, как основание прекращения права собственности на земельный участок, представляет собой особый случай[[6]](#footnote-6). Несмотря на то, что земля как пространственный базис не может быть уничтожена, возможны случаи уничтожения или порчи земельного участка как объекта права собственности, например, в результате размыва его водой, вследствие оползня, обвала и т.п.

2. Прекращение права собственности в принудительном порядке:

а) земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа, причем в зависимости от того, для чьих нужд изымается участок, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (п.1 ст.279 ГК РФ).

В развитие данного положения ст.49 ЗК РФ указывает, что изъятие земельных участков для указанных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

выполнением международных обязательств Российской Федерации;

размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

# иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях. Анализируя ст.49 Земельного кодекса РФ приводит к выводу, что перечень исключительных случаев изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд достаточно широк, что позволяет соответствующим органам государственной власти и органам местного самоуправления при желании любую банальную ситуацию представить как исключительный случай.

# б) согласно ст.6 Закона «Об обороте земель», земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке в случаях, если:

# - земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

- земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации[[7]](#footnote-7).

в) согласно п.1 ст. 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов России», если собственник земельного участка, в пределах которого располагаются объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению объекта культурного наследия или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, в суд может быть предъявлен иск об изъятии земельного участка. Если суд принимает решение об изъятии участка, он может быть продан с публичных торгов. Собственнику возмещается стоимость выкупленного объекта в порядке, предусмотренном ГК РФ.

г) принудительное отчуждение может происходить вследствие обращения взыскания на собственность должника по его обязательствам, которое производится при наличии решения суда и осуществляется по правилам исполнительного производства.

д) реквизиция также является основанием для прекращения права частной собственности. Она представляет собой изъятие у собственника земельного участка, вследствие стихийных бедствий, эпидемий, эпизоотий и иных обстоятельств, имеющих чрезвычайных характер. Реквизиция земельного участка происходит по решению исполнительных органов государственной власти, а не по решению суда и может иметь для собственника два варианта правовых последствий. В первом случае происходит возврат реквизированного земельного участка с возмещением причиненных убытков; во втором случае участок не возвращается, но выплачивается его рыночная стоимость либо предоставляется иной равноценный земельный участок.

е) земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация). Конфискация осуществляется только в судебном порядке и представляет собой безвозмездное изъятие и обращение в собственность государства земельного участка на основании обвинительного приговора.

Собственники земельных участков имеют право требовать от иных лиц ненарушения их прав на земельный участок, а иные лица обязаны воздерживаться от действий, нарушающих права собственников земельных участков.В случаях, когда иные лица не выполняют свою обязанность и нарушают право собственника, он вправе использовать механизмы защиты принадлежащего ему права, закрепленные законодательством. Законодательство РФ, прежде, всего, гл. 20 ГК РФ предусматривает следующие механизмы защиты права собственности на земельный участок:

- истребование имущества из чужого незаконного владения, если сосед установил забор таким образом, что занял часть земельного участка, находящегося в собственности другого лица, то такое лицо вправе истребовать часть земельного участка из незаконного владения соседа;

- истребование имущества от добросовестного приобретателя. Если земельный участок возмездно приобретен у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать, то собственник вправе истребовать этот земельный участок от приобретателя в случае, когда имущество выбыло из владения собственника или того лица, которому оно было передано, помимо их воли. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях;

- требование об устранении всяких нарушений права собственника, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. В частности, если на соседнем земельном участке дом построен таким образом, что вода с его крыши попадает на чужой земельный участок и размывает почву, собственник этого участка вправе требовать устранения таких нарушений его права собственности;

- возмещение государством убытков, причиненных собственнику в результате принятия РФ закона, прекращающего право собственности, в том числе стоимости имущества. Данный механизм защиты права собственности на землю распространяется на случаи прекращения права собственности на земельные участки в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд[[8]](#footnote-8).

Таким образом, земельный участок по своей сути является многофункциональным, и этот факт обуславливает специфику его правового регулирования. Порядок и особенности совершения сделок с землей могут быть отражены в земельном законодательстве, но не должны создавать коллизий и противоречить основополагающих началам гражданского законодательства. Так как земельный участок представляется не только как природный объект, но и как объект недвижимости, то нормы гражданского законодательства относительно правового регулирования объектов недвижимости на него распространяются также. Важно учитывать каждую особенность правового регулирования всей системы объектов недвижимости, одним из элементов которой является земельный участок, потому что это позволит устранить пробелы, противоречия, неоднозначные толкования земельного законодательства, и как следствие будет способствовать обеспечению единого и четкого правового режима одного из важнейших объектов гражданского оборота[[9]](#footnote-9).

2.3 Содержание права частной собственности юридических лиц на землю

Прежде всего, следует выделить тот факт, что земельное законодательство закрепляет принцип, по которому осуществление собственником своего права на землю является одновременно и его обязанностью. Так как лицо не может обладать земельным участком ни на праве собственности, ни на иных вещных или обязательственных правах, при этом, не используя землю[[10]](#footnote-10).

Все права и обязанности собственников земли можно условно разделить на две категории: имеющие общие общий характер и имеющие специальный характер. Общие права касаются всех категорий земель, а специальные характерны только для одной категории земель (например, земель населенных пунктов или земель сельскохозяйственного назначения).

К правам, носящих общий характер, относится, во-первых, право пользования для удовлетворения собственных нужд находящиеся на данном земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, пруды, обводненные карьеры на основе законодательства РФ. Список общераспространенных полезных ископаемых утверждается распоряжением Министерства природных ресурсов и экологии РФ совместно с органом исполнительной власти субъекта РФ индивидуально по каждому субъекту РФ. Использование этих материалов осуществляется бесплатно, если собственник их использует для собственных (не предпринимательских) нужд.

Во-вторых, гражданское и земельное законодательство предусматривают, что собственнику принадлежат правомочия владения, пользования, распоряжения своим имуществом. Это предполагает, что он имеет право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, в том числе: передавать имущество другим лицам, отчуждать имущество в пользу третьих лиц, отдавать имущество в залог, обременять и распоряжаться другими способами. Законодатель также устанавливает возможность передачи собственником своего земельного участка в аренду, купли-продажи и мены земли, безвозмездного срочного пользования, а также определяет перечень земель, изъятых либо ограниченных в обороте.

К правам, которые носят специальный характер, относят, во–первых, право на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных объектов недвижимости согласно целевому назначению земли и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, противопожарных и иных правил и нормативов. Это право широко применяется в рамках категорий земель населенных пунктов. Градостроительные регламенты, которые определяются персонально для каждой конкретной зоны и входящие как элемент в правила землепользования и застройки, устанавливают конкретные параметры объекта недвижимости, который собственник планирует построить на своем участке. В процессе возведения объекта недвижимости необходимо соблюдать природоохранные требования и экологические нормативы в части размещения, проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации и ликвидации сооружения, которые прямо или косвенно оказывают неблагоприятное воздействие на окружающую среду. Данные предписания могут иметь общий характер (касаемо разных стадий строительства и эксплуатации достроенных объектов) и специальный (в отношении особо охраняемых природных территорий и водных зон). Во – вторых, собственник земельного участка может проводить мероприятия по орошению земли, а также в соответствии с разрешенным использованием вести культурно-технические и другие мелиоративные работы на основе экологических, санитарно - гигиенических, строительных требований, отраженных в законодательстве. Данные права направлены в основном на земли сельскохозяйственного назначения.

Собственник земли имеет право на посевы сельскохозяйственных культур, произведенную продукцию и доходы, полученные в ходе ее реализации, за исключением случаев, когда собственник передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

Ст. 36 и 58 Конституции РФ предусматривают круг обязанностей собственника земли, которые можно классифицировать на 2 группы. К первой будут относиться обязанности по надлежащему использованию земельных участков, в частности использование земельных участков по их целевому назначению, в соответствии с принадлежностью к определенной категории земель и разрешенным использованием; сохранение межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земле собственника; своевременное использование земель, если сроки освоения отражены в договорах; своевременное внесение оплаты за землю; соблюдение основных требований и нормативов, отраженных в нормативно – правовых актах. Последняя обязанность, продекларированная в подп. 2 п.1 ст. 40 ЗК РФ, имеет двойственную природу – неясно, право это или обязанность (использовать земельный участок в соответствии с градостроительными регламентами и с соблюдением экологических правил).

Вторая группа включает обязанности, относящиеся к охране земель, как объекта природы и составной части окружающей среды. П. 1 ст. 77 Федерального закона «Об охране окружающей среды» предусматривает обязанность лица, негативно воздействовавшего на окружающую среду вследствие ее загрязнения, истощения, порчи и т.д., возместить ущерб в полном размере. Этот закон также содержит нормы, определяющие обязанности лица на различных стадиях строительства, при охране особо охраняемых природных территорий, охране зеленых зон на землях населенных пунктов.

В эту группу также входят обязанности по проведению мероприятий, направленных на охрану земель, лесов, вод и иных природных объектов; пресечение действий, в результате которых может произойти загрязнение, захламление, деградация и ухудшение плодородия почв на землях определенных категорий. Отдельные требования по охране земель можно обнаружить при изучении лесного, водного, горного и иного природоресурсного законодательства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Право частной собственности на землю является наиболее полным по содержанию правом на имущество. По своей юридической природе это одно из основных вещных прав. Земля, являясь объектом права собственности, приобретает особые свойства: она становится "имуществом" или "вещью" тем предметом гражданского, а теперь и земельного права, который отличают специальные юридические признаки.

Лица, в собственности которых находится земельный участок, вправе распоряжаться им свободно, так как соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Земля приносит стабильный доход не только как фактор производства, но, прежде всего, как объект собственности. Большое значение имеет при этом ликвидность земли, то есть возможность сдачи ее в аренду, залога под ссуду, наследования, дарения, купли-продажи. Изменение отношений собственности повысит оперативность принятия решений, существенно снизит нагрузку на республиканские и местные органы управления, перенося их на фирменный и индивидуальный уровень.

Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению. Используя земельный участок, собственник обязан выполнять требования законодательства, которые с одной стороны, связаны с государственной и экологической значимостью земли, с другой с требованием законодательства не нарушать прав и обязанностей иных пользователей. Целевое назначение и режим использования земельного участка, сервитуты и другие условия использования, установленные на основании нормативных правовых актов, не могут быть самостоятельно изменены собственником земельного участка.

При обсуждении земельного вопроса все больше внимания уделяется его несельскохозяйственным аспектам. Имеется в виду совершенствование отношений по поводу земель, на которых расположены города и поселки, транспортные артерии, предприятия и организации, в том числе по добыче полезных ископаемых, и т.д. Здесь нужно установить единый, но не шаблонный правовой порядок, учитывающий интересы, как конкретных субъектов земельного права, так и всего общества в целом.

Волнующий российское общество вечный земельный вопрос может быть положительно решен лишь на базе комплексного, всесторонне обоснованного подхода. При этом надо иметь в виду и запросы сегодняшнего дня, и потребности будущего.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием

 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к

 Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) //

 Собрание законодательства Российской Федерации. 26.01.2009. № 4. Ст.

 445.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч.Ι): Федеральный закон РФ

от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 02.11.2013) // Собрание законодательства

Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136- ФЗ (в ред.

 от 28.12.2013) // Российская газета. 30.10.2001. № 211. Ст. 4147.

4 Об исключительной экономической зоне РФ: Федеральный закон РФ

 № 191-ФЗ от 17.12.1998. // Собрание Законодательства Российской

 Федерации. 1998. №51. Ст. 6273.

5 О континентальном шельфе РФ: Федеральный закон РФ № 187- ФЗ от

 30.11. 1995.// Собрание законодательства Российской Федерации . 1995. №

 49. Ст. 4694.

6 О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон № 74-ФЗ от

 11.06.2003.//Российская газета. 2003. № 115.

7 Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон

 № 101 –ФЗ от 24.07.2002.// Собрание законодательства Российской

 Федерации. 2002. № 30. Ст. 3018.

8 Об охране окружающей среды : Федеральный закон №7–ФЗ от 10.01.2002.

 // Российская газета. 2002. № 6.

9 О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации:

 Федеральный закон № 115–ФЗ от 25.07.2002. // Российская газета. 2002.№

 140.

10 Об исполнительном производстве: Федеральный закон № 119 –ФЗ от

 21.07.1997. // Собрание законодательства Российской Федерации .1997. №

 30. Ст. 3591.

11 О недрах: Закон РФ № 2395-1 от 21.02.1992. // Российская газета. 1992. №

 102.

Монографии, учебники, учебные пособия

12 Андреев В.К. О праве частной собственности в России: учебник. М., 2007.

13 Анисимов А.П. Земельное право: учебник. М., 2012.

14 Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для вузов. М., 2001.

15 Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав. М., 2011.

16 Грудцына Л.Ю. Земля: справочник собственника и арендатора: метод,

 комплекс. М., 2007.

17 Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. М.,2003.

18 Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник. М.,

 2002.

19 Краснова, И.О. Земельное право: учебник для вузов. М.,2007.

20 Крассов О.И. Земельное право: учебник. М.,2013.

21 Марченко М.Н. Теория государства и права: учебник. М., 2004.

22 Нецветаев А.Г. Земельное право: учебно-методический комплекс. М.,

 2008.

23 Суханов Е.А. Справочник юриста по земельному праву.2007.

24 Суханов Е.А Гражданское право: в 2т. Том I: учебник. М., 2014.

25 Сырых Е.В. Земельное право: учебник. М., 2005.

26 Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на земельные

 участки в Российской Федерации. М., 2010.

27 Толстой Ю.К. Содержание и гражданско – правовая защита права

 собственности в Российской Федерации. Л., 2010.

28 Чубуков Г.В. Земельное право: учебное пособие для самостоятельной

 работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной

 форме образования. М., 2008.

29 Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., 2011.

30 Ялбулганов А.А. Правовой статус земельного участка. М., 2011.

Научные статьи

31 Дегтев А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений //

 Право иэкономика. 2011. № 8.

32 Гаджиев Г.А. Основные конституционные принципы и их значение для

 регулирования отношений частной собственности // Закон. 2011. № 11.

33 Миронов В.М. Собственность в современном российском обществе //

 Общество и право. 2013. № 1.

34 Митягин К.С. Земельный участок // Законодательство. 2011. № 5.

35 Тарасов Д.А. Правовой механизм реализации права собственности в

 современной России: теоретико – правовой аспект // Право и государство:

 теория и практика. 2014. № 2 (110).

36 Фучко А.С. Конституционные основы права частной собственности на

 землю // Государство и право. 2013. № 10.

37 Эйрян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными

 участками // Хозяйство и право. 2011. № 9.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 26.01.2009. № 4. Ст. 445. [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136- ФЗ (в ред. от 28.12.2013) // Российская газета. 30.10.2001.№ 211. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч.Ι): Федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 02.11.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. С. 3301. [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 О континентальном шельфе РФ: Федеральный закон РФ № 187- ФЗ от 30.11. 1995.//

 Собрание законодательства Российской Федерации . 1995. № 49. Ст. 4694. [↑](#footnote-ref-4)
5. 2 Об исключительной экономической зоне РФ: Федеральный закон РФ № 191-ФЗ от

 17.12.1998.//Собрание Законодательства Российской Федерации. 1998. №51. Ст. 6273. [↑](#footnote-ref-5)
6. Нецветаев А.Г. Земельное право: учебно-методический комплекс. М., 2008. С. 386. [↑](#footnote-ref-6)
7. Анисимов А.П. Земельное право: учебник. М., 2012. С. 415. [↑](#footnote-ref-7)
8. Сырых. Е.В. Земельное право: учебник. М., 2005. С. 329. [↑](#footnote-ref-8)
9. Яблуганов А.А. Правовой статус земельного участка. М., 2001. [↑](#footnote-ref-9)
10. 3 Крассов О.И. Земельное право: учебник. М., 2013. С. 608. [↑](#footnote-ref-10)