

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический
институт
Кафедра трудового и экологического права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Е.И. Петрова
подпись инициалы, фамилия
« _____ » _____ 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

40.03.01 – Юриспруденция

Правовое регулирование ограниченных вещных прав на земельные
участки в Российской Федерации

Научный руководитель _____
подпись, дата

ст. преподаватель
должность, ученая степень

Пушкина А. В.
инициалы, фамилия

Выпускник _____
подпись, дата

Маценко М. Д.
инициалы, фамилия

Красноярск 2017

Оглавление

Введение.....	3
1. Ограниченные вещные права на земельные участки: понятие и особенности	6
1.1 Понятие и признаки ограниченных вещных прав	6
1.2 Земельный участок как объект вещного права	17
2. Общая характеристика отдельных видов ограниченных вещных прав на земельные участки	23
2.1 Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	23
2.2 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.....	37
2.3 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.....	46
Заключение	50
Список использованных источников	56

Введение

Земля, в силу своих свойств, играет важную роль в жизни человека, она влияет на экономику и экологию страны, а, следовательно, необходимо чёткое правовое регулирование отношений, объектом в которых выступают земельные участки. В советский период в виду нахождения земли в исключительной собственности государства, такое правовое регулирование не требовалось, однако с 90-х годов XX столетия все изменилось в связи с проведением экономических реформ. В настоящее время законодательство Российской Федерации характеризуется многообразием видов прав на земельные участки, что, в свою очередь, определено историческим развитием государства. Вместе с тем, развитие экономических отношений в государстве требуют постоянного совершенствования законодательства, в частности, в отношении регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки.

Актуальность темы исследования выпускной квалификационной работы обусловлена существенными изменениями правового регулирования земельных правоотношений земельной реформой 2015 года. Федеральный закон от 23 июня 2014 года №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ внес значительные изменения в институты прав на земельные участки, в частности, институт ограниченных вещных прав на земельные участки. Соответственно, сложившаяся до 2015 года правоприменительная практика претерпевает изменения на фоне преобразования земельных правоотношений, приспособляется к новому этапу земельного законодательства.

Объект исследования: общественные отношения, урегулированные нормами гражданского и земельного права, складывающиеся при владении,

¹ О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон № 171-ФЗ от 23.06.2014 ред. от 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

пользовании и распоряжении земельными участками на ограниченных вещных правах, особенности их возникновения, изменения и прекращения.

Предмет исследования: нормы гражданского и земельного законодательства, регулирующие возникновение, изменение и прекращение ограниченных вещных прав на земельные участки, судебная практика относительно специфики применения указанных норм, а также положения российской дореволюционной, советской и современной доктрины.

Цель исследования: комплексный анализ ограниченных вещных прав на земельные участки и выявление особенностей их правового регулирования, а также анализ сложившейся судебной практики.

Достижение указанной цели требует решения следующих задач:

- Определение понятия и сущности ограниченных вещных прав на земельные участки;
- Выделение признаков ограниченных вещных прав на земельные участки;
- Выявление специфики объекта рассматриваемых прав – земельного участка;
- Проанализировать отдельные виды ограниченных вещных прав на земельные участки;
- Проанализировать судебную практику применения норм, регулирующих ограниченные вещные права на земельные участки;
- Определить перспективы развития системы ограниченных вещных прав на земельные участки в РФ.

При написании данной выпускной квалификационной работы использовались Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25.10.2001 и другие нормативно-правовые акты, а также судебная практика.

К вопросам, рассматриваемым в данной выпускной квалификационной работе, обращались ученые дореволюционного, советского и современного

периодов. К числу основных трудов, которые являлись основой изучения исследуемого правового явления, можно отнести работы Г. Ф. Шершеневича, Д. И. Мейера, Е. А. Суханова, М. И. Брагинского, Л. В. Копылова, Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева, И. Ю. Аккуратова, Н. М. Коршунова, И. А. Покровского, Д. В. Козлова, О. С. Иоффе, С. Н. Братусь, Ю. В. Тимониной, В. М. Хвостова, Е. А. Бариновой, В. П. Камышанского, Л. В. Щенникова и других.

Методологическую основу данного исследования составили общенаучные методы познания: анализ, синтез, аналогия, функциональный, системный и структурный подходы, абстрагирование и конкретизация, лингвистический анализ; а также специально-юридические методы исследования: формально-юридический, технико-юридический, и др.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованных источников. Первая глава включает в себя два параграфа, в которых рассматривается понятие и признаки ограниченных вещных прав на земельные участки и особенности объекта данных прав. Вторая глава состоит из трех параграфов, посвященных рассмотрению отдельных видов ограниченных вещных прав на земельные участки.

1. Ограниченные вещные права на земельные участки: понятие и особенности

1.1 Понятие и признаки ограниченных вещных прав

В гражданском и земельном законодательстве особое место занимают вещные права, однако легального их определения не закреплено, и приходится обращаться к выработанной доктрине. Так, Е.А. Суханов определяет вещное право, как «абсолютное субъективное гражданское право лица, предоставляющее ему возможность непосредственного господства над конкретной вещью и отстранения от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками»². Самым широким и полным правом исходя из содержания правомочий выступает право собственности. Вместе с тем, российской правовой системе не чужд и такой юридический институт, как ограниченные вещные права. Первая часть Гражданского кодекса содержит положения о, так называемых, вещных правах лиц, не являющихся собственниками, однако самостоятельного определения ограниченных вещных прав в действующем законодательстве не закреплено, как и вещного права в целом, соответственно имеются только доктринальные положения, и, выведенные в соответствии с ними либо на их основании, специфические признаки ограниченных вещных прав.

Основу для современного гражданского законодательства, а принимая во внимание тесную взаимосвязь гражданской отрасли с отраслью земельного права³, и основу последнего, заложило римское частное право, его считают неким базисом, который послужил отправной точкой развития и становления современного российского законодательства⁴. Это видно в построении общих

² Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права – М.: Статут, 2016. - С. 17.

³ До сих пор ведутся дискуссии относительно соотношения гражданского права и земельного права. См., например: Краснова И. О. К вопросу о месте земельного права в российской правовой системе //Актуальные проблемы российского права. 2012. № 3. - С. 82 – 86.

⁴ Новицкий И.Б., Петерский И.С. Римское частное право. М.: Юрайт-Издат, 2015. - С. 298.

положений права, в принципах права, в отдельных правовых институтах. Ограниченные вещные права представляют собой непростую правовую конструкцию, которая берет свое начало также в римском праве и именуется как право на чужое имущество, и для которой используется общее понятие «*iura in re aliena*».

Е. А. Суханов считает, что «под ограниченным вещным правом следует понимать право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли)»⁵. В литературе можно встретить и иные подходы, вопросом определения понятия ограниченных вещных прав занимались такие ученые, как Г. Б. Леонова⁶, И. А. Покровский⁷, Г. Ф. Шершеневич⁸ и многие другие.

Стоит отметить, что некоторые цивилисты, анализируя природу ограниченных вещных прав для выведения наиболее точного понятия, рассматривали эти права с другой стороны. К ним можно отнести А. В. Коновалова, который в своих трудах в попытке прийти к более всеобъемлющему и всестороннему определению ограниченных вещных прав, не минует уличить коллег в некой однобокости понимания сути данных прав. В свою очередь, Александр Владимирович приходит к выводу, что ограниченные вещные права представляют собой «абсолютное субъективное право, производное от права собственности, определяющее основание осуществляемого субъектом с учетом установленных законом ограничений бессрочного и стабильного самостоятельного владения закрепленным за субъектом имуществом, в отличие от исключительного права собственности, которое не носит производного характера, и от обязательственного права, субъект которого осуществляет

⁵ Суханов Е.А. Указ. соч. С. 592.

⁶ См.: Леонова Г. Б. Категория вещных прав в советском гражданском праве // Вестник Московского университета. Сер. «Право». 1991. № 5. - С. 19-25.

⁷ См.: Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. - С. 317-318.

⁸ См.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. - С. 396.

зависимое владение имуществом по основаниям, определенным относительным правоотношением между ним и самостоятельным владельцем»⁹.

Нельзя не обратить внимание на то, что О. С. Иоффе считает, что «категория вещных прав не представляет собой единого, однородного целого, состоит из разнородных прав, поэтому дать исчерпывающее и адекватное их определение не представляется возможным»¹⁰, а соответственно невозможно дать исчерпывающее определение и ограниченным вещным правам. Данная позиция, возможно, нашла отражение в ст. 216 ГК РФ, где, как уже поминалось ранее, не дается определение, а только представлен перечень некоторых ограниченных вещных прав и, соответственно, некоторые их признаки.

Таким образом, единого мнения относительно определения ограниченных вещных прав среди ученых нет. Анализируя приведенные определения, можно выявить некоторые точки пересечения, что способствуют разъяснению природы и сути ограниченных вещных прав. В первую очередь, речь идет о предмете ограниченных вещных прав, которым являются вещи, предметы материального мира, чаще всего, недвижимые. Во-вторых, эти права направлены на закрепление за лицом – не собственником – принадлежности ему определенной вещи, и, соответственно, на ограничение прав собственника в пользу иных лиц. Помимо этого, ограниченные вещные права подлежат вещно-правовой защите.

При рассмотрении определения ограниченных вещных прав и установления их природы, многие цивилисты выделяют и позитивные и негативные стороны установления данных прав. Положительная сторона обусловлена тем, что ограниченные вещные права являются личными правами.

Еще Д. И. Мейер писал, что «вещь, сообразно заключающейся в ней мощи, действительно удовлетворяет всем тем потребностям, которым может удовлетворять, а не подвергается исключительно господству лица для

⁹ Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. Спб.: Юрид. Центр Пресс, 2001. - С. 57.

¹⁰ Иоффе О.С. Советское гражданское право. Курс лекций. Ч. 1. Л., 1958. - С. 75.

удовлетворения одной какой-либо его потребности»¹¹, а также небезосновательно продолжал: «в некоторых случаях пользование чужой вещью столь существенно, что оно как бы необходимо для дополнения права собственности лица, которому предоставляется пользование чужой вещью»¹².

Эту точку зрения разделяет Ю. В. Тимонина: «...поскольку ценность вещи обуславливается ее полезностью, постольку наиболее полное ее использование разнообразных полезных свойств вещи ведет к увеличению ее экономической ценности, и, следовательно, установление вещных прав на чужие вещи представляется с этой точки зрения желанным»¹³.

Негативная же сторона связана с правовым положением собственника в виду обременения его прав и определяется разумностью и добросовестностью пользователя. Д. И. Мейер по этому поводу отмечал следующее: «пользование чужой вещью обыкновенно оказывается на деле несколько неумеренным, небрежным, потому что пользование экономически правильное налагает на пользователя гораздо больше усилий, нежели пользование беспорядочное, а между тем...небрежность пользователя может иметь для собственника разорительные последствия»¹⁴.

Отрицать наличие той или иной стороны в существовании ограниченных вещных прав нельзя. Можно лишь говорить о том, какая из них преобладает, перевешивает, это позволит ответить на вопрос: нужны ли вообще ограниченные вещные права в российской правовой действительности? Ответ на этот вопрос представляется положительным. Учитывая современные реалии, ценность земли, ограниченные вещные права поддерживают баланс между землей, как объектом права собственности и землей, как источником ценных природных ресурсов. Ю. В. Тимонина обосновывает свою точку зрения следующим образом: «...установление ограниченных вещных прав допускается в

¹¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 2. М.: Статут, 2003. - С. 171.

¹² Мейер Д.И. Указ. соч. С. 99.

¹³ Тимонина Ю.В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и законодательстве (общие положения) // Актуальные проблемы гражданского права. - М.: Статут, Юрист, 2000. Вып. 2. - С. 45

¹⁴ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 100.

подавляющем большинстве случаев на недвижимое имущество и прежде всего на землю, которая представляет собой исключительную экономическую ценность и по самой своей природе скорее чужда идеи исключительной частной собственности, чем соответствует ей, ...предоставленная законом возможность установления ограниченных вещных прав на имущество является компромиссом между восприятием земли как «народного достояния» и землей – объектом частной собственности, сглаживает индивидуалистический характер последней»¹⁵.

Рассмотрев такой дискуссионный вопрос, как определение ограниченных прав, необходимо проанализировать не менее важный аспект таких прав – это их признаки. Перечень признаков ограниченных вещных прав отличаются многообразием, разные ученые по-разному выделяют наиболее важные характерные черты данного правового института, по мнению Сергеева, А. П. это «объясняется разногласием в определении круга вещных прав, иногда этот круг определяют чрезмерно широко, в других случаях – слишком узко»¹⁶.

При определении правовой природы ограниченных вещных прав на земельные участки, следует рассматривать данный институт с нескольких сторон: во-первых, это отличия их от обязательственных прав, во-вторых, отличия данных прав от права собственности и, в-третьих, исключительные свойства, обусловленные специфическим объектом прав – земельными участками¹⁷. Если говорить о признаках ограниченных вещных прав, то их также можно разделить на несколько групп: первая группа характеризует свойства единые для вещных прав и ограниченных вещных прав, показывает их общность, ведь ограниченные вещные права есть разновидность вещных прав, вторая – раскрывает уникальность самих ограниченных вещных прав.

¹⁵ Тимонина Ю.В. Указ. соч. С. 48

¹⁶ Сергеев А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 т. Т. 1. - М.: Проспект, 2016. - С. 326.

¹⁷ См.: Черкашина Е. Г., Ковтун И. П. Институт ограниченных вещных прав в землепользовании: история и современное состояние в праве и законодательстве Российской Федерации // Вестник Амурского государственного университета. Серия: гуманитарные науки. 2015. №68. - С. 49 – 56.

Кроме этого можно говорить о частичном совпадении совокупности прав и обязанностей собственников и лиц, не являющихся собственниками, достаточно посмотреть ст. 40, 41, 42 Земельного кодекса Российской Федерации, в которых идет речь о перечне прав и обязанностей собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов.

Рассмотрим подробнее признаки ограниченных вещных прав.

1. Право следования

Наиболее ярким признаком, отличающим ограниченные вещные права от вещных прав, является «право следования». Этот признак прямо выводится из норм Гражданского кодекса РФ, где говорится, что переход права собственности к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество, иными словами ограниченные вещные права сохраняют свою силу при перемене лица, обладающего правомочиями собственника, то есть иные вещные права следуют не за собственником, а за обремененной вещью. Вместе с тем, при прекращении ограниченного вещного права право собственности приходит в исходное положение, восстанавливает свой первоначальный объем, что свидетельствует о таком свойстве права собственности, как упругость и эластичность¹⁸. В. М. Хвостов в свою очередь отмечал «свойство права собственности стягивать обратно все отнятые у собственника полномочия, лишь только прекратится основание, заставлявшее лишать его какого-либо полномочия»¹⁹.

2. Пользование вещью

Называя право следования наиболее ярким признаком ограниченных вещных прав, мы не пытаемся умалить существенность других признаков, как не пытаемся и построить их иерархию. Тем не менее некоторые авторы предпринимали попытки выделить главенствующий элемент в характеристике исследуемых прав. например, Е. А. Барина в качестве такового выделяла само пользование вещью: «Именно в пользовании вещью и заключается смысл,

¹⁸ См. Суханов Е. А. Указ. раб. С. 589.

¹⁹ Хвостов В. М. Система римского права: Учебник. М.: Спарк, 1996. - С. 225.

существо всех вещных прав. И только пользование вещью является той сущностной характеристикой, которая сближает право собственности и ограниченные вещные права в одну категорию. Но если в праве собственности пользование составляет лишь одно из доступных его правообладателю правомочий, то содержание ограниченного вещного права им исчерпывается. Поэтому для ограниченных вещных прав указанный признак является основополагающим, все остальные второстепенны и им обусловлены»²⁰. Однако с дальнейшим ходом мысли Е. А. Бариновой согласиться нельзя, выделив основополагающий признак вещных прав, она делает вывод, что «всякое пользование есть ограниченное вещное право»²¹. Исходя из такого положения ограниченным вещным правом является и аренда, которая представляет собой обязательственной право²². И хотя относительно данного утверждения продолжают вестись дискуссии, стоит обратить внимание на расположение в Гражданском кодексе РФ положений об аренде, они не включены в главы, посвященные вещным правам, соответственно, можно утверждать, что законодатель таким образом указал свою точку зрения, которая заключается в том, что аренда не рассматривается как вещное право. По этому поводу также высказывался Е. А. Суханов, и в своих размышлениях, он приходит к выводу о том, что основным критерием отнесения права аренды к обязательственно-правовой природе является наличие арендного договора, определяющего содержание правоотношений собственника и арендатора²³. Таким образом, корректнее будет в утверждении Е. А. Бариновой сделать уточнение, что речь идет не просто о всяком пользовании, а о всяком пользовании на основании закона, но не договора. В такой интерпретации данный признак никак не

²⁰ Баринова Е. А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 6. М.: Норма, 2003. - С. 153.

²¹ Баринова Е. А. Указ. соч. С. 159.

²² Относительно природы права аренды до сих пор ведутся дискуссии, некоторые авторы отмечают вещно-обязательственный характер данного правового института. См., например: Мажурин П.В. Аренда земельного участка - вещное право или обязательственное? // Политика, государство и право. 2014. № 9. – С. 62-68.

²³ См. Суханов Е.А. Указ. соч. С. 591.

подходит на роль основополагающего, но, конечно, достойно занимает свое место в общем перечне.

3. Ограниченность содержания

При рассмотрении такого свойства ограниченных вещных прав как ограниченность содержания, который выражается в более узком объеме правомочий нежели теми, что обладает собственник. И. А. Покровский обращал внимание на то, что «истинной ценой, которою покупается каждое подобное ограниченное право на чужую вещь, является урезанное, морально и экономически подорванное право собственности»²⁴. При этом необходимо проводить грань между ограниченными вещными правами и ограничением права собственности. В. П. Камышанский в своей работе говорил, что «ограничения собственности не являются правом ограниченного пользования чужим имуществом. В свою очередь ограниченные вещные права могут создать для собственника определенные неудобства, стеснения, затруднения при осуществлении правомочий. Собственник обязан терпеть эти неудобства с тем, чтобы не нарушать прав и законных интересов титульных владельцев. Следовательно, ограниченные вещные права являются не ограничениями, а вызывают ограничения субъективного права собственности»²⁵. Здесь следует уяснить, что, собственник, предоставляя вещь на ограниченном вещном праве иному лицу, лишает себя прав владения и пользования в виду того, что появляется новый уникальный самостоятельный субъект гражданского или земельного права, при этом существенно снижается возможность реализации такого правомочия, как распоряжение.

4. Вещно-правовая защита

Помимо права следования еще один признак получил законодательное закрепление - согласно ст. 305 ГК РФ, лицо, не являющееся собственником вправе защищать свои права теми же средствами, что предусматриваются для

²⁴ Покровский И. А. Указ. соч. С. 210.

²⁵ Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. – Элиста, 1999. - С. 107.

собственников, а точнее это право «истребовать свое имущество из чужого незаконного владения», «истребовать имущество от добросовестного приобретателя», право требовать произведения расчетов при возврате имущества из незаконного владения, право требовать защиты от «нарушений, не связанных с лишением владения». Защита эта направлена не только против третьих лиц, но и против самого собственника. Тем не менее два указанных признака, закрепленные в ГК РФ, критикуют некоторые авторы. Например, Е. А. Барина указывает на то, что право следования не является исключительной чертой ограниченных вещных прав, поскольку данное явление можно заметить и у обязательственных прав, а различие их заключается в том, что у последних должник следует за правом, а не право за вещь²⁶. В свою очередь, Ю. К. Толстой отмечает, что «Оба эти признака (и право следования и абсолютный характер защиты) свидетельствуют о шаткости позиции, занятой законодателем при вычлениении вещных прав, поскольку оба они могут быть присущи и правам, которые лишь с большой натяжкой относятся к вещным, а то и вовсе не относятся к ним. Но как бы там ни было, с позицией законодателя в этом вопросе приходится считаться»²⁷.

5. Производный зависимый характер от права собственности

Анализируя ограниченные вещные права далее, можно выделить такой признак, как зависимость ограниченных вещных прав от права собственности, здесь следует говорить об их производной черте. При отсутствии права собственности установление обременения представляется невозможным, в качестве примера можно привести бесхозяйное имущество, а именно бесхозяйный земельный участок. В литературе, однако, встречается прямо противоположная точка зрения, отрицающая данную зависимость²⁸, но она представляется несоответствующей действительному положению дел. Помимо

²⁶ См. Барина Е. А. Указ. соч. С. 162.

²⁷ Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. В 3 т. т. 1. - М.: 2005. - С. 542.

²⁸ Илларионова Т. И., Гонгало Б. М., Плетнева В. А. Гражданское право. Часть первая: Учебник для вузов. – М.: Норма, 1998. - С. 299.

этого, производность выражается и в ограничении возможности не собственников распоряжаться обремененным имуществом.

6. Субъектный состав

Необходимо отметить следующий отличительный признак – он касается субъектов права. Говоря о праве собственности, субъектом может быть как физическое, так и юридическое лицо, при регламентации установления ограниченных вещных прав законодатель более строго очерчивает круг возможных участников правоотношений, например, ст. 39.24 Земельного кодекса РФ определяет круг лиц, которые могут заключить соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

7. Публичность

Некоторые авторы выделяют такой признак, как публичность, основанием для его существования служит положение п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ: «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней».

8. Перечень и содержание определены законом

Следующий признак не только характеризует ограниченные вещные права, но и выражает их отличие от обязательственных прав – сущность и содержание определяются напрямую отраслевым российским законодательством, а не договором с лицом, обладающим правом собственности. Закон регламентирует перечень видов ограниченных вещных прав и исчерпывающим образом устанавливает конкретные правомочия лиц, не являющихся собственниками.

9. Особый объект – индивидуально-определенная вещь

И еще один признак, отличающий вещные, а значит, и ограниченные вещные права – это объект прав, а именно, вещь. Некоторые ученые разного времени по-своему высказывались относительно данного признака. Д. И. Мейер

в своих трудах указывал так: «Право называется вещным, когда объектом его представляется вещь, т. е. предмет, не имеющий значения субъекта прав... Во многих случаях объектом права представляется чужое действие: другое лицо обязано совершение известного действия, на которое лицо имеет право, вследствие чего и право называется правом обязательственным»²⁹. При этом, под термин «вещь» понимается «пространственно ограниченные предметы материального мира»³⁰, способные к длительному сохранению индивидуализирующих и идентифицирующих признаков. Получается, объектом вещного права может выступать любая индивидуализированная вещь. Однако, анализируя российское законодательство, необходимо отметить, что в некоторых случаях объектом ограниченных вещных прав может быть лишь земельный участок, это право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования. Иное движимое и недвижимое имущество (здания, строения и т.д.) объектами быть не могут.

²⁹ Мейер. Указ. соч. С. 225-226.

³⁰ Братусь С.Н., Иоффе О.С. Гражданское право. М.: Знание, 1967. - С. 44

1.2 Земельный участок как объект вещного права

Учитывая специфический объект земельных отношений, большую роль в земельном законодательстве играет юридическое закрепление дефиниции земельного участка. Законодательное определение земельного участка отличается динамизмом. Земельный кодекс РФ подпунктом 3 пункта 1 статьи 6 относит земельный участок к объектам земельных отношений, наравне с землей как природным объектом и природным ресурсом и частями земельных участков. Соответственно, в пункте 3 данной статьи содержится определение земельного участка как «объекта права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки»³¹. Данный пункт был внесен федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ и вступил в силу 01.03.2015 года, с этого же времени утратила силу статья 11.1 Земельного кодекса РФ, содержащая определение земельного участка. Таким образом, если сравнить предыдущую редакцию Земельного кодекса РФ и после земельной реформы 2015 года, то, относительно понятия земельного участка можно говорить о том, что понятие земельного участка претерпело изменения – оно стало шире и включает в себя большее количество характеризующих признаков. Во-первых, теперь Земельный кодекс прямо указывает на то, что земельный участок — это недвижимая вещь. Во-вторых, в ранней редакции индивидуализирующим признаком указывалось лишь наличие границы, описанной и удостоверенной в установленном порядке, в настоящее время этот признак приобрел иную, более всеобъемлющую формулировку, можно сказать, либеральную: «характеристики, позволяющие

³¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ ред. от 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

определить ее в качестве индивидуально определенной вещи», из этого следует, что интерпретация данного положения зависит от правоприменителей. С. Ю. Стародумова к таким характеристикам относит природные, антропогенные и фактические³². В Гражданском кодексе РФ легального определения земельного участка не закреплено, только статья 130 указывает, что земельный участок является одним из объектов недвижимости.

Если обратиться к доктринальным определениям, то здесь можно увидеть многообразие определений, например, С. А. Чаркин и А. П. Анисимов определяют земельный участок, как «часть поверхности земли, характеризующаяся наличием площади, границ, кадастрового номера и целевого назначения, параметры и виды разрешенного использования которой, включая все то, что находится над и под ее поверхностью, определяются правилами землепользования и застройки и/или иными нормативно-правовыми актами»³³. О. В. Бурлаченко предлагает иное видение: земельный участок – это «часть земной поверхности (в том числе покрытой лесом, многолетними насаждениями, иной растительностью), идентифицируемая установлением пространственных границ, вне зависимости наличия или отсутствия почвенного слоя, на который могут располагаться обособленные водные объекты»³⁴. В свою очередь, О. И. Крассов критикует рассмотрение земельного участка, как гражданско-правовой вещи³⁵, и выделяет два признака легального определения земельного участка: местоположение и границы³⁶. Тем не менее, многие авторы при анализе правового режима земельных участков, рассматривают последние как объекты права собственности граждан³⁷.

³² См.: Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. N 5. - С. 42 - 45.

³³ Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. - С. 6.

³⁴ Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества. Дис. ... к.ю.н. Екатеринбург. 2006. - С. 140.

³⁵ См.: Крассов О.И. Земельный участок как объект природы и природный ресурс // Экологическое право. 2013. № 6. - С. 8 - 16.

³⁶ См.: Крассов О.И. Юридическое понятие "земельный участок" // Экологическое право. 2004. № 2. - С. 12 - 18.

³⁷ См.: Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан // Юрист. 2014. № 8. - С. 40 - 46.

Тем не менее, анализируя далее, можно обнаружить некоторое несоответствие в земельном законодательстве. Исходя из содержания подпункта 1 пункта 1 статьи 6 Земельного кодекса РФ, земля является объектом земельных отношений как природный объект и природный ресурс, нет указания на то, что она является недвижимым имуществом и объектом права собственности. Но если посмотреть на подпункт 1 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ, можно увидеть, что в нем говорится о земле «одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю». Получается, нет точного разделения понятий «земельный участок» и «земля», оба объекта являются природными объектами, природными ресурсами и недвижимостью. Однако следует отметить, что сама по себе, земля не может быть объектом имущественных отношений и сделок, поскольку у нее нет тех характеристик, что индивидуализируют вещи, например, границы. Таким образом, представляется, что два анализируемых понятие «земельный участок» и «земля» не следует смешивать, при этом рассматривая первое, в первую очередь, как объект недвижимости, а второе - как природный объект, природный ресурс и компонент окружающей среды, при этом если необходимо использование земли как имущества и объекта прав, то в этом качестве она выступает в виде индивидуализированных земельных участков и частей земельных участков. При этом, «часть земельного участка», следуя логике законодателя, является недвижимым имуществом, однако четкого разграничения этого понятия с «земельным участком» в законодательстве нет. Соотношение понятий «земельный участок» и «часть земельного участка» неоднократно рассматривалась учеными. А. П. Анисимов критикует и приводит доказательства к своей точке зрения о том, что часть земельного участка не стоит рассматривать как отдельный объект недвижимости³⁸. В. А. Болдырев и В. А. Сысоев приходят к аналогичному выводу³⁹. В свою очередь, Е. А. Конюх считает, что в Земельном

³⁸ См.: Анисимов А.П. Часть земельного участка как объект земельных отношений: критический анализ // Российская юстиция. 2007. N 12. - С. 23 - 24.

³⁹ См.: Болдырев В.А., Сысоев В.А. Земельные участки и их части как объекты гражданско-правовой охраны // Российская юстиция. 2014. N 1. - С. 6 – 9.

кодексе РФ необходимо закрепить легальное определение земли, поскольку это необходимо для единообразного толкования и применения норм гражданского и земельного права, а также для более легкого определения объекта земельных и гражданских правонарушений⁴⁰.

По мнению Е. А. Конюха, в ЗК РФ обязательно должно быть дано понятие не только земельного участка, но и земли, для того, чтобы имелась возможность однозначного толкования и единообразного применения норм земельного и гражданского права, а также исключения возможных спорных ситуаций при определении объекта земельного правонарушения и в то же время фактического объекта гражданского правонарушения (имущественного блага).

Таким образом, для того чтобы стать объектом вещных прав, земельный участок необходимо индивидуализировать. Как уже упоминалось, из определения земельного участка законодатель убрал основополагающий признак определения земельного участка через установление границ. Данная новелла может свидетельствовать о нескольких вариантах того, что хотел сказать этим законодатель. Во-первых, это может указывать на возможность индивидуализации земельного участка без определения его границ, что в действительности представляется с трудом, ведь при желании рассматривать часть поверхности земли как земельный участок, мы в любом случае считаем необходимым указать его границы, пределы, в которых он расположен. Невозможность установления границ влечет невозможность индивидуализации. Из этого следует, что воля законодателя выражается в элементарном нежелании акцентировать внимание на данном обязательном индивидуализирующем признаке, а не в отказе от данного признака.

Во-вторых, это свидетельствует о том, что установление границ – не единственный метод возвести земельный участок в категорию индивидуально-определенной вещи. При этом, однако, можно заметить, что недвижимое

⁴⁰ См.: Конюх Е.А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: Дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2003. - С. 124.

имущество за счет естественных свойств (неподвижность, неизменность, непотребляемость) уже является индивидуально-определенной вещью. Тем не менее, вещь может считаться уникальной по выделении группы признаков, необходимых и достаточных для ее индивидуализации и идентификации. Разумеется, таких признаков можно выделить очень много. Так какие же признаки подразумевал законодатель, используя новую формулировку определения земельного участка? До начала 2017 года ответ на этот вопрос можно было найти в ст. 7 от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», где содержался перечень сведений об уникальных характеристиках объекта недвижимости. Но Федеральным законом от 03.07.2016 N361-ФЗ в указанный ранее ФЗ были внесены изменения, в частности, статья 7 тратила силу с 1 января 2017 года (около половины статей утратили силу, изменилось наименование ФЗ – «О кадастровой деятельности»), поэтому, по действующему законодательству, теперь эти сведения можно посмотреть в ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости», пункт 2 которой представляет информацию о разделении всех сведений о недвижимости на две категории: основные – они как раз и позволяют определить недвижимость, в нашем случае, земельный участок, в качестве индивидуально-определенной вещи, и дополнительные. Таким образом, помимо общих сведений о любом виде объекта недвижимости (вид недвижимости, кадастровый номер и дата его присвоения, описание местоположения и др.), к основным сведениям о характеристиках земельного участка, относится: площадь, а к дополнительным, например: сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок, категория земель, вид (виды) разрешенного использования, сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или

территории, сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков, сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории и др.

Наличие индивидуализирующих признаков в большинстве случаев является основополагающим аспектом при рассмотрении спорных дел в суде, при этом суды считают достаточными различные признаки. Так, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации согласилась с выводами нижестоящего суда о том, что, если сведения о спорном земельном участке, в том числе о его границах, в государственном кадастре недвижимости отсутствуют, указанный земельный участок не может считаться образованным⁴¹. В свою очередь Арбитражный суд Поволжского округа при рассмотрении спора, указал, что земельный участок как объект права должен быть соответствующим образом индивидуализирован путем определения его размера, границ и местоположения⁴².

Таким образом, совокупность средств индивидуализации достаточно полно характеризует земельные участки и соответствует новому определению земельного участка в ЗК РФ.

⁴¹ Апелляционное определение Верховного суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 20.02.2017 г. N 56-АПГ16-36 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁴² Постановление Арбитражного суда Поволжского округа [Электронный ресурс]: постановление от 18.03.2015 г. N Ф06-20025/13 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2. Общая характеристика отдельных видов ограниченных вещных прав на земельные участки

2.1 Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Одним из видов ограниченных вещных прав на земельный участок является земельный сервитут. Если обратиться к истории становления сервитутного права на земельный участок, то можно говорить о том, что оно зародилось ещё в Древнем Риме, и, было, по сути, одним из основных прав того времени. Появление земельного сервитута было вызвано возможным существованием двух соседских земельных участков: господствующего и служащего, собственник первого пользовался выгодами служащего его интересам земельного участка. Таким образом, под земельным сервитутом в то время понималось «право пользования одного землевладельца чужим соседним земельным участком в том или ином отношении»⁴³. В целом, ученые Древнего Рима уделили земельным сервитутам особое внимание, этот период можно охарактеризовать наличием множества различных видов сервитутов⁴⁴.

Путь развития сервитутных вещных прав в Российской Федерации нельзя назвать простым и быстрым. Если дореволюционное законодательство и не содержало конкретизированную систему сервитутов, по крайней мере в тот период пытались выработать синоним к сервитуту, а права участия и угодий в чужих имуществах регулировало некоторые отношения в сфере сервитутных прав⁴⁵. А что касается дореволюционной доктрины, то в это время ученые разрабатывали теорию сервитута, например, Г. Ф. Шершеневич говорил, что «сервитут представляет собой вещное право пользования чужой вещью в интересе определенного лица»⁴⁶. В советское время в виду наличия

⁴³ Копылов Л.В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве // Древнее право. № 1(2) 1997. - С. 94.

⁴⁴ См.: Щенникова Л.В. Сервитуты: история и современная судебно-арбитражная практика // Вестник Пермского университета. № 2. 2009. - С. 164.

⁴⁵ См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. - С. 42.

⁴⁶ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 296.

исключительной государственной собственности на землю потребность в правовом урегулировании земельных сервитутов отпало.

Так называемое, возрождение сервитута пришлось на постсоветский период, когда нормы об его регулировании были включены в главу 17 Гражданского кодекса РФ. Однако говорить о действительном появлении института сервитутов можно лишь с 2001 г. когда был принят Земельный кодекс РФ. На основании этого, можно сделать вывод о том, что, по сути, одним из древнейших прав, для российской правовой действительности являются относительно новыми.

В настоящее время законодатель определяет сервитут, как ограниченное право пользования чужим земельным участком (п. 1 ст. 274 ГК РФ; ст. 23 ЗК РФ). В предложенной законодателем формулировке отражается главная сущность сервитутного права, которое отмечали ещё классики, а именно, пользование⁴⁷. Правовое регулирование данным видом права осуществляется посредством его регламентации Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ. Среди современных авторов особых разногласий по поводу определения сервитута нет, они фактически соответствуют законодательному, например, Ю. К. Толстой приводит следующее определение сервитута, это «право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении»⁴⁸.

Поскольку сервитут – это ограниченное вещное право, ему присущи все признаки вещных и ограниченных вещных прав, выделенных нами в первой главе. При анализе такого признака ограниченных вещных прав, как ограниченность содержания, в первой главе, возникал вопрос о соотношении ограниченного вещного права и ограничения права собственности, тогда мы пришли к выводу, что не следует их смешивать и путать. При определении правовой сущности сервитута в научных кругах опять же возник спор, что из себя представляет сервитут? Ограничение права собственности или же

⁴⁷ См.: Дигесты Юстиниана: избр. фрагменты в переводе и с примеч. И.С.Перетерского / отв. ред. Е.А.Скрипилев. М.: Наука, 1984. - С. 113.

⁴⁸ Толстой Ю.К., Сергеев А.П. Указ. соч. С. 463.

обременение права собственности? Для ответа на эти вопросы необходимо проанализировать не только труды различных авторов, но и современное законодательство.

По мнению Н. Ю. Мурзиной, если, в соответствии с гражданским законодательством, на собственника может быть возложена обязанность установления сервитута в судебном порядке, то ограниченные вещные права и, сервитут, в частности также можно рассматривать как ограничение права собственности⁴⁹. В свою очередь, А. А. Манукян приходил к выводу, что «к ограничениям права собственности нормами частного права относятся сервитуты (ч. 3 ст. 216 ГК РФ), права членов семьи собственников жилого помещения (ст. 292 ГК РФ)»⁵⁰.

Однако, что такое ограничение? Это либо запрет на осуществление какой-либо деятельности, либо дозволение, которое выражается в наличии набора условий, при соблюдении которых возможно осуществление определенной деятельности⁵¹. Ограничение прав на землю предусмотрено Конституцией РФ, ЗК РФ, ГК РФ и других нормативных актах. Анализируя перечисленные нормативно-правовые акты, становится ясно, что одним из основных оснований ограничения является публичный интерес (п. 3 ст. 55 Конституции РФ, ч. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ). А пределы осуществления права собственности представляет собой одну из форм обеспечения этих самых интересов, например, это недопущение причинения вреда другому лицу при осуществлении гражданских прав, недопущение причинения вреда окружающей среде.

Другой точки зрения придерживаются И.Ю. Аккуратов, А. А. Хорев, Н. М. Коршунов, они указывают, что «практический смысл разграничения этих понятий приобретает только тогда, когда под обременением мы будем понимать установление дополнительных прав, а ограничением считать сужение пределов

⁴⁹ См.: Мурзина Н.Ю. Пределы осуществления права собственности // Российский юридический журнал. 1996. №4. - С. 31.

⁵⁰ Манукян А.А. Ограничения права собственности нормами публичного и частного прав // Право и экономика. 1997. №17-18. - С. 32.

⁵¹ См.: Бакунина Т.С., Землякова Г.Л. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики // Государство и право. 2002. №10. - С. 80.

субъективного права, не сопровождающееся установлением каких-либо дополнительных прав»⁵².

На основании вышеуказанного, можно выделить критерии отличий сервитута от ограничений права собственности.

1. Субъекты

В сервитутном вещном праве субъектами являются два лица, одно из которых обладает господствующим участком, а другое – служащим. При ограничении права собственности, субъектами выступает неограниченный круг лиц.

2. Содержание права собственности

Сервитут не лишает лицо правомочий собственника, ограничение - с большой вероятностью затронут их.

3. Наличие нового права

При ограничении права собственности не возникает нового права – ограниченного вещного права.

Таким образом, два рассматриваемых института не могут быть отождествлены.

Но что касается действующего законодательства? В ст. 274 ГК РФ законодатель в отношении сервитута использует термин обременение, а в п. 6 ст. 1 федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», относительно сервитута используются оба термина: обременение и ограничение.

В виду выделенных критериев отличий ограничения от обременения, мы склоняемся, несмотря на содержание положений законодательства, принять вторую точку зрения, в соответствии с которой, сервитут представляет собой обременение, а данный вопрос требует более детального регламентирования.

С первой редакции Земельного кодекса РФ от 2001 года ст. 23 подразделяла земельные сервитуты на частные и публичные. Первые

⁵² Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. - С. 69.

устанавливались в соответствии с гражданским законодательством, последние – с земельным. Однако федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ словосочетание «частный сервитут» преобразовалось в просто «сервитут», что было сделано для гармонизации гражданского и земельного законодательств. Можно выделить несколько общих черт, присущих и публичному сервитуту и сервитуту:

1. Срочные и постоянные сервитуты (п. 4 ст. 23 ЗК РФ);
2. Принцип наименьшего обременения служащего участка (п. 5 ст. 23 ЗК РФ);
3. Подлежат государственной регистрации (п. 9 ст. 23 ЗК РФ, п. 3 ст. 274 ГК РФ, п. 6 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»);
4. Возможность получения соразмерной платы (п. 6 ст. 23 ЗК РФ, п. 5 ст. 274 ГК РФ).

А также некоторые отличия:

1. Круг лиц, в интересах которых устанавливаются сервитуты;
2. Основания установления сервитутов (п. 1,2 ст. 23 ЗК РФ, п. 3 ст. 274 ГК РФ);
3. Основания прекращения сервитутов (ст. 48 ЗК РФ, ст. 276 ГК РФ);
4. Цели установления сервитутов (п. 3 ст. 23 ЗК РФ, абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Если сервитут, правовое регулирование которого регламентировано Гражданским кодексом РФ, устанавливается соглашением между собственником служащего земельного участка и иным конкретным лицом (например, собственником соседнего или иного земельного участка, лицом, которому земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования), то публичный сервитут не отличается подобной конкретизацией лиц, в пользу которых может быть установлен сервитут. Например, судья Верховного Суда Российской

Федерации согласился с доводами нижестоящих судов и отказал в передаче кассационной жалобы, поскольку счел недоказанным тот факт, что установление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения⁵³. Получается, при установлении публичного сервитута определяющую роль имеют интересы общества и законные интересы лиц. Это вытекает из п. 2 ст. 23 ЗК РФ, где перечислены основания установления публичных сервитутов, а именно, это нормативные правовые акты РФ, субъектов РФ или органа местного самоуправления. Кроме того, не стоит забывать, что для установления публичного сервитута необходимы результаты общественных слушаний.

При этом, для правоприменителей остается не совсем ясным, что из себя представляют публичные слушания, какова процедура их проведения, и как они соотносятся с публичными слушаниями. На примере г. Красноярска, в соответствии с Постановлением администрации г. Красноярска от 28.07.2015 N 490⁵⁴ можно выделить несколько этапов установления публичных сервитутов, проведение которого находится в ведении управления архитектуры администрации города:

1. Подача лицом заявления об установлении публичного сервитута;
2. Вынесение администрацией г. Красноярска Постановления о проведении общественных слушаний⁵⁵;
3. Протокол общественных слушаний⁵⁶;

⁵³ Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 19.07.2016 N 306-КГ16-7886 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁵⁴ См., напр.: Постановление администрации г. Красноярска «Об утверждении Регламента взаимодействия органов администрации города при подготовке решений об установлении и прекращении публичных сервитутов на территории города Красноярска» [Электронный ресурс]: постановление от 28.07.2015 N 490 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁵⁵ См., напр.: Постановление о назначении общественных слушаний по проекту постановления администрации города об установлении публичного сервитута на часть земельного участка [Электронный ресурс]: постановление от 06.12.2016 № 718 // Сайт админ. г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>

⁵⁶ См., напр.: Протокол общественных слушаний по проекту постановления об установлении публичного сервитута на часть земельного участка [Электронный ресурс]: протокол от 20.01.2017 // Сайт админ. г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>

4. Заключение о результатах общественных слушаний⁵⁷;
5. Проект постановления об установлении публичного сервитута⁵⁸;
6. Вынесение администрацией г. Красноярска Постановления об установлении публичного сервитута⁵⁹.

Помимо этого, публичный сервитут, как уже указывалось ранее, может быть установлен и на основании федерального закона, иного нормативно-правового акта РФ или субъекта РФ. В соответствии с законодательством Красноярского края, установление публичных сервитутов для обеспечения интересов края, осуществляет Правительство края⁶⁰.

При рассмотрении целей установления публичных сервитутов, представляется возможным выделить из них две группы: первая представляет собой случаи, связанные с необходимостью прохода, проезда, вторая – с осуществлением каких-либо работ. Между тем, формулировка пп. 9 п. 3 ст. 23 ЗК РФ может приводить к расширительному толкованию, что, в свою очередь, приводит к возможности отнесения работ по прокладке (строительству) линейных объектов к целям установления публичных сервитутов, когда они присущи сервитуту, урегулированному гражданским законодательством. Однако стоит принять во внимание позицию Верховного Суда РФ, определяя недействующим решение Верховного Суда Республики Бурятия в части установления срочного публичного сервитута, отметил, что ЗК РФ установление публичного сервитута в целях строительства воздушной линии электропередачи не предусмотрено, а вот в целях ремонта коммунальных, инженерных,

⁵⁷ См., напр.: Заключение о результатах общественных слушаний по проекту постановления об установлении публичного сервитута на часть земельного участка [Электронный ресурс]: заключение от 23.01.2017 // Сайт админ. г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>.

⁵⁸ См., напр.: Проект постановления об установлении публичного сервитута на земельный участок [Электронный ресурс]: Сайт админ. г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>.

⁵⁹ См., напр.: Постановление об установлении публичного сервитута на земельный участок [Электронный ресурс]: постановление от 16.11.2016 // Сайт админ. г. Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>.

⁶⁰ О регулировании земельных отношений в Красноярском крае [Электронный ресурс]: закон Красноярского кр. От 04.12.2008 №7-2542 от 26.01.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры возможно⁶¹. Таким образом, случай строительства воздушной линии электропередачи не подпадает под действие пп. 9 п. 3 ст. 23 ЗК РФ. Кроме этого, в судебной практике встречаются разные подходы к восприятию п. 3 ст. 23 ЗК РФ, так, Федеральный арбитражный суд Центрального округа в своем Постановлении указывает, что перечень оснований является открытым⁶², а вот Судебная коллегия по административным делам Новосибирского областного суда отмечает обратное⁶³.

Поскольку публичный сервитут в большинстве случаев ведет к ограничению прав собственника, п. 7 ст. 23 ЗК РФ предусматривает возможность требования платы в случаях, если установление сервитута влечет существенные затруднения в использовании земельного участка. Кроме этого право требовать плату принадлежит собственнику на основании п. 6 ст. 23 ЗК РФ, п. 5 ст. 274 ГК РФ. В первом случае плата представляет собой способ защиты, ранее ст. 7 абз. 1 предусматривала возможность требования изъятия земельного участка в случае невозможности его использования, а также выкупа, возмещения убытков или предоставления равноценного участка. С 1 апреля 2015 г. данное положение утратило силу⁶⁴.

Между тем, плата должна отвечать требованию о соразмерности, однако, как указано в Письме Минэкономразвития РФ от 03.11.2009⁶⁵ (не носит нормативный характер), порядок ее определения не установлен. Временные

⁶¹ Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 11.09.2013 N 73-АПГ13-2 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁶² Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа [Электронный ресурс]: постановление от 8.10.2013 г. №Ф10-2587/13 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru/40149638/>

⁶³ Апелляционное определение СК по административным делам Новосибирского областного суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 02.02.2016 №1046-О // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru>

⁶⁴ О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ ред. 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁶⁵ Письмо Минэкономразвития РФ «Об установлении сервитута на земельный участок» [Электронный ресурс]: письмо от 03.11.2009 N Д23-3607 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут⁶⁶ были признаны недействующими решением Верховного Суда РФ⁶⁷ со дня вступления решения в законную силу, 17 февраля 2015 года. Определенность в данный вопрос внес Верховный Суд РФ Определением от 11.06.2015 г., где отметил, что плата не определяется размером убытков и не является разницей между стоимостью земельного участка до и после установления сервитута, а должна быть соразмерна материальной выгоде, которую мог бы получить собственник земельного участка без обременения недвижимости, помимо этого, на размер платы оказывает влияние характер и интенсивность пользования земельным участком сервитуарием, срок и площадь сервитута⁶⁸. Подобной точки зрения придерживается и Президиум ВАС, в Постановлении он указывает, что в случае необходимости проезда или прохода допустимо в расходы собственника включать расходы, понесенные им в связи с созданием необходимых условий для реализации сервитуарием своего права, а также затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия и пр.

Нельзя не отметить позицию Конституционного суда РФ, который отказывал в принятии жалоб на нарушение конституционных прав п. 5 ст. 23 ЗК РФ, п. 1 ст. 23 ЗК РФ, ст. 274 ГК РФ указывая на то, что представленные нормы «направлены на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута, и не предполагают установления сервитута таким

⁶⁶ Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут [Электронный ресурс]: утв. Росземкадастром 17.03.2004 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁶⁷ Решение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: решение от 18.12.2014 N АКПИ14-1093 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁶⁸ См. подробнее: Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 11.06.2015 по делу N 301-ЭС14-9021, А43-11824/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

образом, чтобы собственник земельного участка был фактически лишен права его владения, пользования и распоряжения»^{69 70 71}.

Сервитут, в отличие от публичного сервитута, устанавливается посредством соглашения между сторонами или, при невозможности прийти к согласию, спор рассматривается судом. Случаи установления сервитутов сформулированы достаточно широко, сам перечень не охватывает все возможные ситуации, но позволяет сторонам самим договориться или же позволяет оставлять этот вопрос на решение суда.

Поскольку главное основание – соглашение об установлении сервитута, представляется необходимым дополнить Гражданский кодекс РФ положением, посвященным именно ему, с указанием существенных условий. На данный момент предлагается относить к существенным условиям данного соглашения предмет и цель установления сервитута⁷², а в судебной практике выделяются следующие условия: сведения о земельных участках сторон, вид и содержание сервитута, сфера действия, срок и условия о плате⁷³. Между тем, в соответствии с судебной практикой, для обращения в суд с требованием об установлении сервитута достаточно того факта, что между сторонами не было достигнуто

⁶⁹ См.: Определение Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гонтарева Леонида Леонидовича на нарушение его конституционных прав абзацем вторым пункта 1 и пунктом 2 статьи 274, пунктом 2 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: определение от 22.03.2012 №510-О-О // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁷⁰ См.: Определение Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы садоводческого некоммерческого товарищества "Луч" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: определение от 23.12.2014 №2760-О // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁷¹ См.: Определение Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Зимовцева Александра Анатольевича на нарушение его конституционных прав статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: определение от 02.07.2013 №1046-О // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁷² См.: Дерюгина Т.В Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. - С.8.

⁷³ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок [Электронный ресурс]: утв. Президиумом ВС РФ от 25.04.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

соглашение о сервитуте или его условиях, а ст. 274 ГК РФ не содержит требования обязательном досудебном порядке урегулирования спора⁷⁴.

Недостаток регламентации сервитута в гражданском законодательстве отмечают и авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, в частности, указывают на «отсутствие определения содержания сервитутов, хотя их содержание как вещных прав должно исчерпывающим образом определяться законом. Содержание каждого сервитута должно быть хотя бы укрупненно раскрыто в ГК»⁷⁵.

Однако пока Концепция остается лишь концепцией относительно сервитутных вещных прав, в Земельном кодексе РФ вносятся значительные изменения. Так, Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ в Земельный кодекс была введена новая глава V.3 «Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности». Ранее установление такого сервитута ни земельным, ни гражданским законодательствами не регламентировалось, хотя и прямой запрет отсутствовал. О необходимости его внедрения в законодательство в РФ не раз высказывались разные авторы⁷⁶.

По своей правовой природе данный сервитут скорее можно отнести к подвиду земельного сервитута, в виду ранее выявленных сходств и различий земельного и публичного земельного сервитута. Так, как и земельный сервитут, новый вид сервитута устанавливается на основании соглашения. Особенностью в данном случае будут специальные субъекты и специальный объект: во – первых, это орган государственной власти или орган местного самоуправления, во-вторых, как и при установлении земельного сервитута, установление этого вида сервитута возможно между сервитуарием и лицом, не являющимся собственником служащего участка (лица, которым земельные участки

⁷⁴ Там же.

⁷⁵ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс]: 07.10.2009. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁷⁶ См.: Ершов О.Г. Строительные сервитуты // Право и экономика. 2013. N 1. - С. 28.

предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, лица которым земельные участки переданы в аренду или в безвозмездное пользование на срок, превышающий 1 год), согласие уполномоченного органа при это либо не требуется (лишь уведомление), либо необходимо письменное согласие (в случае, если землепользователем или арендатором являются государственными или муниципальными унитарными предприятиями или государственные или муниципальные учреждения), в-третьих, специальный объект – это земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. При этом, представляется, что новизна этого сервитута заключается лишь в формально-юридическом закреплении, ранее подобные земельные отношения существовали в рамках аренды или субаренды.

Перечень случаев, когда возможно установление сервитута предусмотрен ст. 39.23 ЗК РФ, и помимо трех целей, прямо указанных в этой статье, при анализе которых представляется, что сервитутариями по большому счету будут юридические лица, поскольку эти случаи представляют собой осуществление разного рода хозяйственной деятельности, данная норма отсылает к положениям о земельном и публичном земельном сервитутах.

Кроме того, относительно данного вида сервитутов императивно закреплён принцип платности, и способ определения ее размера зависит от того, в какой собственности находится обременяемый участок: федеральной – тогда следует руководствоваться Постановлением Правительства⁷⁷, в собственности субъекта РФ, а также если государственная собственность не разграничена – порядок устанавливается органом государственной власти субъекта РФ, муниципальной – порядок устанавливается органом местного самоуправления. Кроме размера платы, ст. 39.25 ЗК РФ предусматривает иные существенные

⁷⁷ Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

условия соглашения, в отличие от земельного сервитута, устанавливаемого в соответствии с ГК РФ.

Прекращение сервитута урегулировано ст. 48 ЗК РФ и 276 ГК РФ. Стоит отметить, что в ст. 276 ГК РФ говорится только о собственниках служащих земельных участках, когда в соответствии с земельным законодательством, обременяемый земельный участок может использоваться и на ином праве.

В общем и целом, прекращение сервитута возможно по следующим основаниям: во-первых, минование его необходимости, во-вторых, невозможность лица, на каком-либо праве владеющим, пользующимся служащим земельным участком, использовать его в соответствии с целевым назначением. При этом, в случае отпадения оснований установления сервитута, в суд с требованием о его прекращении может обратиться, как собственник господствующего служащего участка, так и сервитуарий⁷⁸. А для прекращения публичного сервитута необходим акт соответствующего органа, ранее его установившего (п.2 ст. 23 ЗК РФ). Вместе с этим, федеральными законами могут предусматриваться и иные основания прекращения⁷⁹.

Также в законодательстве не упоминается о таком основании, как истечение срока, и учитывая, что ст. 23 ЗК РФ предусматривает возможность установления срочного сервитута, логичным представляется его прекращение по истечению соответствующего срока, а также, в законодательстве не предусмотрены и другие основания, такие как гибель служащего земельного участка, слияние сторон установления сервитута в одном лице и др.

Таким образом, несмотря на некоторые недостатки правового регламентирования регулирования земельных сервитутов, такие как, например, отсутствие законодательного определения сервитута, отсутствие должного

⁷⁸ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок [Электронный ресурс]: утв. Президиумом ВС РФ от 25.04.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁷⁹ См., напр.: Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ ред. от 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

перечня оснований прекращения сервитута и др., рассматриваемые изменения российского законодательства в сфере земельных сервитутов имеют важное значение для развития земельных отношений, а также свидетельствуют о том, что вещное сервитутное право ждет большое будущее в Российской Федерации.

2.2 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

Как указывалось ранее, ограниченные вещные права берут свое начало с Древнего Рима, право пожизненного наследуемого владения земельным участком представляет собой правовой институт, родственный существовавшему тогда классическому правовому институту – эмфитевзис.

Эмфитевзис – право пользования чужим земельным участком, со следующими специфическими чертами: долгосрочность, отчуждаемость, наследуемость, платность, определенная цель использования участка – переработка земли, наличие условия – не ухудшать состояние земельного участка⁸⁰. По объему правомочий и признакам эмфитевзис больше приближался к праву собственности⁸¹.

Дореволюционная Россия рецептировала данный институт, видоизменив его в соответствии с требованиями фактической действительности, в результате чего получилось вотчинное право, которое затем сменилось чиншевым правом. А.М. Андриевский чиншевое право раскрывал следующим образом: «чиншевое право – есть вещное право: а) вечного и наследственного, обременяемого, несвободно отчуждаемое, б) владения чужой землей, в) за определенное вознаграждение (чинш)»⁸².

В послереволюционной России, как известно, были сложности с правом собственности, с ограниченными вещными правами, только в 1990 году появилось упоминание права пожизненного наследуемого владения в Основах законодательства СССР и союзных республик о земле⁸³, а далее правовое регулирование устанавливалось Земельным кодексом РСФСР 1991 года⁸⁴.

⁸⁰ См., напр.: Гримм Д. Д. Лекции по догме Римского права / Под ред. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2003. - С. 285.

⁸¹ См., напр.: Покровский И.А. Указ. соч. С. 200.

⁸² Андриевский А.М. Чиншевое право // Журнал Министерства юстиции. 1912. № 6. - С. 75.

⁸³ Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле [Электронный ресурс]: от 28.02.1990 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁸⁴ Земельный кодекс РСФСР [Электронный ресурс]: от 25.04.1991 ред. от 24.12.1993 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

В настоящее время правовое регулирование права пожизненного наследуемого владения земельным участком регламентировано Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»⁸⁵, последние два из которых претерпели значительные изменения за последние годы в части регулирования рассматриваемого института. Пока в Гражданском кодексе РФ сохраняются положения о пожизненном наследуемом владении, а именно об основаниях приобретения и полномочиях землевладельца (ст. 265-267 ГК РФ), ст. 21 ЗК РФ утратила силу с 1 марта 2015 года. Лишившись правового регламентирования в IV главе ЗК РФ, пожизненное наследуемое владение, тем не менее, встречается в ряде положений иных статей кодекса (например, ст.39.16, ст. 45, ст. 53 ЗК РФ). Рассмотрим данный правовой институт подробнее.

Появление права пожизненного наследуемого владения в конце XX века представляло некий компромисс между властью и народом, когда последний недоволен сложившейся системой прав на землю, но еще не готов к введению частной собственности на земельные участки. Данный институт, формально не являясь правом собственности, наделял землевладельцев широким кругом полномочий⁸⁶. Однако, со временем ситуация изменилась, и острая необходимость в наличии такого института отпала, таким образом, с введения в действие Земельного кодекса РФ, землевладельцы сохраняли за собой право пожизненного наследуемого земельного участка, но количество их уже не могло расти в силу прекращения предоставления земельных участков на таком праве. Законодатель предпринял попытку наоборот сократить число таких землепользователей, предоставив им право переоформить свои права.

⁸⁵ О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 №137-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁸⁶ См. подробнее: Гришаев С.П. Право пожизненного наследуемого владения. 2006. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

На основании утративших силу и действующих норм, посвященных регулированию права пожизненного наследуемого владения, можно выделить следующие особенности данного вида ограниченных вещных прав:

1. Субъектный состав: землевладельцами могут быть только граждане, получившие земельный участок до 30 октября 2001;
2. Содержание права: пожизненное наследуемое владение включает в себя такие правомочия, как владение и пользование (ст. 40, 41 ЗК РФ), распоряжение невозможно, только переход по наследству, особенно отмечается возможность возведения на земельном участке недвижимого имущества с приобретением на него права собственности;
3. Земельные участки: должны находиться в государственной или муниципальной собственности;
4. Регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком;
5. Безвозмездность;
6. Бессрочность;
7. Прекращение права: добровольный и принудительный порядок, переоформление в право собственности.

Составить общее представление об анализируемом правовом институте представляется возможным только на основании перечисленных особенностей, легального определения не содержит ни один нормативно-правовой акт, регламентирующий регулирование этого права. Вызывает сомнения ст. 265 ГК РФ, содержащая положение об основаниях приобретения права и отсылающая к земельному законодательству, поскольку, во-первых, как указывалось выше, земельные участки больше не предоставляются на праве пожизненного владения, а во-вторых, в ЗК РФ нет специального порядка его предоставления, а переход, то есть, как раз, возникновение права у нового лица, возможно при наследовании, что, соответственно, регулируется нормами гражданского законодательства.

Рассматривая переход права пожизненного наследуемого владения земельными участками по наследству также необходимо обратить внимание на Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», который раскрывает некоторые тонкости этого перехода. Например, при наследовании земельного участка несколькими людьми, каждый приобретает долю в праве пожизненного наследуемого владения; к недействительности части завещания приводит распоряжение в завещание о передаче земельного участка юридическому лицу и завещание отдельно части земельного участка, занятой недвижимым имуществом и необходимой для его использования, и само недвижимое имущество⁸⁷.

Для передачи земельного участка по договору купли-продажи, дарения и т. д., необходимо переоформление права в право собственности, что подтверждается практикой, например, Шатова М.Д. обратилась к в суд с иском к администрации г. Благовещенска о признании права собственности на земельный участок, приобретенный ей по договору купли-продажи у Занегина С.И., которому он принадлежал на праве пожизненного наследуемого владения. Шатова М.Д. обратилась в Управление Росреестра по Амурской области с целью оформить право собственности, но регистрация не состоялась в виду отсутствия необходимых документов. На момент рассмотрения дела судом первой инстанции Занегин С.И. скончался, а его наследники не совершили никаких действий по принятию открывшегося наследства. Суды первой и апелляционной инстанции исковые требования удовлетворили, указав, что поскольку Занегин С.И. имел право на переоформление принадлежащего ему права на право собственности, хоть и не воспользовался им, а, следовательно, он мог бы приобрести право распоряжаться земельным участком, в том числе путем его продажи. Этой возможностью также не воспользовались его наследники, из чего

⁸⁷ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебной практике по делам о наследовании [Электронный ресурс]: постановление от 29.05.2012 № 9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

суды пришли к выводу о том, что право оформления спорного земельного участка может быть осуществлено Шатовой М.Д., как его приобретателем.

После этого мэр г. Благовещенска обратился с кассационной жалобой с просьбой отменить судебные постановления. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда, изучив материалы дела, отменила апелляционное определение и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, поскольку у Занегина С.И. в силу ст. 21 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения Занегиным С.И. действий по передаче земельного участка) отсутствовало право распоряжаться спорным земельным участком⁸⁸.

Однако иначе обстоят дела при продаже недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, поскольку на основании ст. 267 ГК РФ передать свое право на земельный участок в противовес ст. 552 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ продавец не может, остается единственный выход – переоформление? На этот вопрос поможет ответить судебная практика.

Так, Дубровинский С. В. обратился в суд с иском к Дубровинской М. В. Котолуповой О. И. с просьбой аннулирования записи в ЕГРП о возникновении у Дубровинской М.В. права собственности на земельный участок, аннулирования свидетельства о государственной регистрации права и применении последствий недействительности ничтожной сделки – договора купли-продажи жилого дома и земельного участка, заключенного между ответчиками, в части продажи земельного участка, поскольку считал, что является владельцем земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения. Ранее Дубровинский С.В. передал жилой дом Дубровинской М.В. по договору дарения, она в свою очередь зарегистрировала право собственности на жилой дом и земельный участок. Узнав об этом, Дубровинский С.В. обратился в суд с иском о признании недействительным зарегистрированного права на земельный участок, об аннулировании в ЕГРП записи о возникновении у Дубровинской М.В. права

⁸⁸ Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 06.09.2016 N 59-КГ16-18 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

собственности на этот земельный участок и свидетельства о государственной регистрации права.

Тогда суд все требования удовлетворил, установив, что истец является землевладельцем спорного земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения. Суд первой инстанции, удовлетворяя требования истца, сослался именно на этот факт.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда своим определением отменила решение нижестоящего суда, указав, что суд сделал ошибочные выводы, поскольку решением, на которое сослался суд, не были разрешены вопросы о признании прав Дубровинского С.В. на земельный участок, и никаких требований относительно установления за истцом прав на земельный участок не было.

Президиум Краснодарского краевого суда отменил определение Судебной коллегии и оставил в силе решение суда первой инстанции, ссылаясь на ст. 267 ГК РФ и ст. 21 ЗК РФ о возможности перехода прав только путем наследования. Однако рассматривая дело об применении последствий недействительности ничтожной сделки, Верховный суд отменил постановление Президиума Краснодарского краевого суда в виду принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленного пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, а также в виду п. 1 ст. 35 ЗК РФ и п. 3 ст. 252 ГК РФ. Кроме этого, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ указала на п.9.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 23.11.2007 г.), где говорится, что граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки⁸⁹.

⁸⁹ Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 30.10.2012 № 18-КГ12-53 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

Таким образом, следует вывод, что право пожизненного наследуемого владения соответствующей части земельного участка, занятая жилым домом и необходимая для использования переходит к новому собственнику.

Итак, как указывалось ранее, есть несколько путей прекращения права пожизненного наследуемого владения: добровольный и принудительный. Первый может быть осуществлен в виде отказа землевладельца от принадлежащего ему права на земельный участок посредством подачи заявления об отказе и необходимых документов, перечисленных в п. 3, 3.1 ЗК РФ) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, который в течение месяца со дня получения заявления принимает решение о прекращении права, а копия этого решения в течение трех дней направляется заявителю. Момент прекращения права зависит от того, было ли зарегистрировано пожизненное наследуемое право, если да – момент прекращения – внесение соответствующей записи о прекращении, если нет – с момента принятия решения.

Перечень оснований принудительного прекращения права, который является закрытым, установлен п. 2 ст. 45 ЗК РФ, и эти основания можно разделить на две группы: использование земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации и изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Ранее основания первой группы обобщались формулировкой «ненадлежащее использование земельного участка», и по мнению автора, в настоящее время используется наиболее корректный вариант.

Стоит отметить, что из всех указанных в пункте статьи оснований, интерес вызывает определение существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде, в виду того, что наличие этих последствий и причинно-следственную связь требуется устанавливать в каждом отдельном случае. В связи с этим Постановление Правительства РФ установило необходимые критерии,

облегчающие поставленные задачи⁹⁰, а установление размера вреда осуществляется в соответствии с Методикой исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды⁹¹.

Кроме этого, на практике нередко случаются ситуации, когда правообладатель земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства использует этот земельный участок лишь частично. Для решения этого вопроса также имеется Постановление Правительства РФ, устанавливающее признаки неиспользования, из которых необходим лишь один⁹².

Далее, изменения статьи коснулись срока, в течение которого необходимо приступить к использованию земельного участка сельскохозяйственного назначения, в настоящее время в него входит срок освоения участка.

Условия и порядок принудительного лишения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации установлены ст. 54 ЗК РФ, а правила изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд регламентируются главой VII.1 ЗК РФ.

Чтобы избежать проблем с распоряжением земельным участком, землевладелец может переоформить свое право на право собственности. Это право предусмотрено Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (п. 1 ст. 3), и срок его реализации не ограничен

⁹⁰ См.: Постановление Правительства РФ «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]: постановление от 22.07.2011 № 612 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁹¹ См.: Приказ Минприроды России «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды» [Электронный ресурс]: приказ от 08.07.2010 № 238 ред. от 25.04.2014 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁹² Постановление Правительства РФ «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» [Электронный ресурс]: постановление от 23.04.2012 № 369 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

(п. 3 ст. 3), землевладелец может осуществить его один раз, бесплатно. С 1 марта 2015 года утратили силу ряд норм ЗК РФ, посвященных приватизации земельных участков.

Для регистрации права собственности, в соответствии со ст. 49 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», необходимы следующие документы: акт о предоставлении указанного земельного участка, акт (свидетельство) о праве на указанный земельный участок, выписка из похозяйственной книги о праве на земельный участок (если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства), иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право на участок.

При оформлении права собственности у многих лиц возникают сложности в связи с утратой необходимых документов или с их неправильным оформлением. Другая проблемная ситуация – когда фактические границы не соответствуют тем, что отражены в документах. Кроме этого, уполномоченные органы неверно толкуют положение об однократном бесплатном приобретении права собственности: распространяют период однократности на период, предшествующий введению в действие ЗК РФ, что видится в корне неверным.

Таким образом, несмотря на то, что сущность и особенности права пожизненного наследуемого владения не раскрыты ни в гражданском, ни в земельном законодательстве, пока остаются правообладатели земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, создавать правовую неопределенность, исключая соответствующие нормы из законодательства видится недопустимым. А поскольку переоформление права пожизненного наследуемого владения не ограничено сроком, неизвестно, сколько пройдет времени, прежде чем российское законодательство окончательно покинет данный вид ограниченных вещных прав.

2.3 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

Последний вид ограниченных вещных прав на земельные участки, рассматриваемый в данной работе – право постоянного (бессрочного) пользования). В литературе встречаются различные мнения относительно его правовой природы, Д.В. Козлов считает это право неким аналогом узуфрукта⁹³, Е.А. Суханов говорит о том, что оно является аналогом эмфитевзиса⁹⁴, а вот А.В. Копылов приходит к выводу, что аналогов в римском праве не было⁹⁵.

Перечень основных нормативно-правовых актов, регулирующих постоянное (бессрочное) пользование совпадает с перечнем, регулирующим пожизненное наследуемое владение: ЗК РФ, ГК РФ, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации. До введения в действие Земельного кодекса РФ, земельные участки передавались на праве постоянного (бессрочного) пользования и физическим и юридическим лицам, в настоящее время физические лица исключены из субъектного состава, а перечень юридических лиц получил четкое закрепление. С 1 марта 2015 года утратила силу ст. 20 ЗК РФ, посвященная рассматриваемому праву, а вместе с тем появилась ст. 39.9 ЗК РФ, куда и переехало регламентирование права, при этом основания возникновения и субъектный состав не подверглись изменению, нововведением стало содержание решения о предоставлении земельного участка.

Легального определения, как и у права пожизненного наследуемого владения, у прав нет, поэтому на основании законодательства, выделим некоторые признаки, присущие данному виду права.

⁹³ См.: Козлов Д.В. Наследие советского периода: право пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования // Вопросы российского и международного права. 2016. №8. - С. 193-205.

⁹⁴ См.: Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского университета. - М.: Изд-во Моск. ун-та, 2002. № 4. - С. 3-36.

⁹⁵ См.: Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. - С. 15-17.

1. Субъектный состав: органы государственной власти и органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные); казенные предприятия; центры исторического наследия президентов Российской Федерации, прекратившие исполнение своих полномочий;

2. Содержание права: постоянное (бессрочное) пользование включает в себя такие правомочия, как владение и пользование (ст. 40, 41 ЗК РФ), распоряжение невозможно, особенно отмечается возможность возведения на земельном участке недвижимого имущества; распоряжение возможно только в виде заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела;

3. Земельные участки: должны находиться в государственной или муниципальной собственности;

4. Безвозмездность;

5. Бессрочность;

6. Прекращение права: добровольный и принудительный порядок, переоформление права.

Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования (добровольный и принудительный порядок) урегулированы нормами, что регламентируют эту процедуру для права пожизненного наследуемого владения, то есть ст. 45, ст. 53, ст. 54, глава VI.1 ЗК РФ. Однако присутствуют и отличия, так, при желании отказаться от права, юридические лица, указанные в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, а также государственные и муниципальные предприятия должны приложить к заявлению помимо документов, общих для отказа от права пожизненного наследуемого владения, еще и документ, подтверждающий согласие органа, создавшего юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя органа на отказ от права.

В отличие от оформления права собственности на земельный участок, которым лицо владеет и пользуется на праве пожизненного наследуемого

владения, юридические лица, пользующиеся участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе, а обязаны переоформить свое право на право собственности или право аренды. Помимо этого, у религиозных организаций был еще один вариант - право безвозмездного пользования, и это по своему желанию, до 1 июля 2012 года. Но есть и исключения, например, у лиц, указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, нет такой обязанности, а для некоторых срок не ограничен (например, гаражные потребительские кооперативы).

Также, юридические лица могли переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линейные объекты, на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность до 1 января 2016 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». При этом, льготная цена выкупа земельного участка действовала только до указанных выше дат.

Интересным представляется то, что не переоформление прав в установленный срок не является основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования. Вместе с тем, с 20 марта 2015 года предусматривается административная ответственность в виде наложения штрафа в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей за продолжение пользования участком на праве постоянного (бессрочного) пользования. Интересным моментом представляется соотношение норм п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и п. 1 ст. 421 ГК РФ, понуждение к заключению договора не допускается, и именно альтернатива, право аренды или право собственности, исключает определенную обязанность по заключению договора аренды.

Таким образом, в отличии от перспектив права пожизненного наследуемого владения, которое законодатель постепенно выводит из законодательства, прогноз на развитие данного вида права ограниченных

вещных прав более положительный в виду введения в Земельный кодекс РФ ст. 39.9, которая регламентирует правовое регулирование права постоянного (бессрочного) пользования.

Заключение

В ходе проведенного исследования, на основании анализа специальной литературы и нормативных правовых актов, было выявлено, что ограниченные вещные права занимают особое место в системе вещных прав с древнейших времен. Одно лишь право собственности на земельные участки не способно удовлетворить все потребности населения государства, в связи с чем большое число ученых в свое время уделяли внимание определению ограниченных вещных прав, их содержанию, возникновению, изменению и прекращению, с целью найти наиболее верный путь совершенствования законодательства.

В соответствии с целью и задачами данной работы, в процессе исследования были рассмотрены различные точки зрения относительно определения ограниченных вещных прав, и было установлено, что рассмотрение ограниченных вещных прав с разных сторон и выдвижение различных определений не меняют фундаментальной природы ограниченных вещных прав. Таким образом, в самом общем виде мы можем говорить о производном от права собственности праве пользоваться чужой вещью в строго ограниченных законом рамках без правомочий владения и распоряжения минуя при этом волю собственника этой вещи.

Далее для всестороннего уяснения правовой природы ограниченных вещных прав, были систематизированы выделяемые в литературе признаки ограниченных вещных прав, два из которых имеют законодательное закрепление – право следования и вещно-правовая защита.

Кроме того, при анализе правовой природы ограниченных вещных прав возник вопрос соотношения таких правовых категорий как «ограниченные вещные права», «ограничение права собственности» и «обременение права собственности», в связи с чем мы пришли к выводу, что решение данного вопроса требует дополнительного правового регламентирования поскольку, в настоящее время законодатель в отношении ограниченного вещного права использует оба представленных варианта, в то время как некоторые авторы

доктринально доказывают невозможность отождествления «ограниченного вещного права» и «ограничения права собственности», в том числе ссылаясь на прямо указанные в законе случаи ограничения права собственности. В данной работе мы пришли к выводу, что наиболее благоприятным будет использование термина «обременение права».

Одним из признаков ограниченных вещных прав является особый объект – индивидуально-определенная вещь, а в рамках данной работы это именно земельный участок, в связи с чем в выпускной квалификационной работе были рассмотрены особенности данного объекта, в том числе в свете изменений, внесенных в законодательное определение земельного участка, которое теперь имеет следующий вид: «земельный участок...является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». Таким образом определение земельного участка стало шире, то есть стало включать большее количество характеризующих признаков нежели раньше. Получило закрепление указание на отнесение земельного участка к недвижимым вещам, а индивидуализирующий признак – ранее - граница описанная и удостоверенная в установленном порядке, - теперь приобрел более либеральную форму, оставляя интерпретацию индивидуализирующих характеристик для правоприменителей.

Вместе с тем, в ходе анализа законодательства выявлено, отсутствие четкого разделения понятий «земельный участок» и «земля», оба объекта являются природными объектами, природными ресурсами и недвижимостью. Исходя из содержания подпункта 1 пункта 1 статьи 6 Земельного кодекса РФ, земля является объектом земельных отношений как природный объект и природный ресурс, нет указания на то, что она является недвижимым имуществом и объектом права собственности. Но если посмотреть на подпункт 1 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ, можно увидеть, что в нем говорится о земле «одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю». Однако следует отметить, что сама по

себе, земля не может быть объектом имущественных отношений и сделок, поскольку у нее нет тех характеристик, что индивидуализируют вещи, например, границы. Таким образом, представляется, что два анализируемых понятия «земельный участок» и «земля» не следует смешивать, при этом рассматривая первое, в первую очередь, как объект недвижимости, а второе - как природный объект, природный ресурс и компонент окружающей среды, при этом если необходимо использование земли как имущества и объекта прав, то в этом качестве она выступает в виде индивидуализированных земельных участков и частей земельных участков.

Таким образом, для того чтобы стать объектом вещных прав, земельный участок необходимо индивидуализировать. Так, несмотря на то, что законодатель убрал из определения земельного участка основополагающий индивидуализирующий признак – границы, на практике ему тем не менее по-прежнему занимает центральное место. Вместе с тем, к индивидуализирующим признакам относятся: площадь, категория земель, вид разрешенного использования и др.

Также в работе были рассмотрены отдельные виды ограниченных вещных прав на земельные участки. В ходе исследования ограниченного пользования чужим земельным (сервитута), были обозначены общие черты и различия земельного сервитута и публичного земельного сервитута. Помимо этого, в работе выявлена проблема регламентации процедуры проведения общественных слушаний при установлении публичных сервитутов, данный вопрос на федеральном уровне не решен. Далее, в работе рассмотрена процедура проведения общественных слушаний на примере г. Красноярска, где в соответствии с Постановлением администрации города, установление публичных сервитутов находится в ведении управления архитектуры администрации города, на основании практики выделено несколько этапов процедуры установления публичного сервитута.

Помимо этого, публичный сервитут может быть установлен и на основании федерального закона, иного нормативно-правового акта РФ или

субъекта РФ. В соответствии с законодательством Красноярского края, установление публичных сервитутов для обеспечения интересов края, осуществляет Правительство края.

Далее при исследовании возникновения публичных сервитутов выявлены разные подходы к восприятию перечня оснований их возникновения, зафиксированных в п. 3 ст. 23 ЗК РФ, так, некоторые считают перечень открытым, а некоторые – исчерпывающим. Представляется, что в результате анализа п. 2 и п. 3 ст. 23 ЗК РФ, можно согласиться с первой точкой зрения, перечень является открытым, в том числе, в виду широких возможностей толкования пп. 9 п. 3 ст. 23 ЗК РФ.

При установлении земельного сервитута, регламентированного гражданским законодательством, необходимо заключение соглашения. При этом в работе рассмотрены позиции к перечню существенных условий данного соглашения. На основании анализа специальной литературы и судебной практике, сделан вывод, что в настоящее время к существенным условиям относят: предмет и цель установления сервитута, сведения о земельных участках сторон, вид и содержание сервитута, сфера действия, срок и условия о плате. При этом в виду наличия соглашения, отмечается наличие обязательственных элементов в данном ограниченном вещном праве, а именно это возможность установления срока, возмездности и обеспечения права (например, неустойка).

Также в работе рассмотрен новый вид сервитута - сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В результате анализа законодательства, мы пришли к выводу, что данный вид сервитута можно отнести к подвиду земельного сервитута, в виду ранее выявленных сходств и различий земельного и публичного земельного сервитута, а также выявлены его особенности, такие, как специальные субъект и объект, принцип платности, законодательно установлено содержание соглашения.

При анализе оснований прекращения сервитутных прав усматривается недостаточность регламентации: учтены не все основания, например, истечение срока, гибель служащего земельного участка и др.

В виду выявленных недостатков, видится целесообразным развитие правового регулирования сервитутных вещных прав на земельные участки, посредством внесения соответствующих изменений в действующее законодательство, которые будут отвечать потребностям гражданского оборота.

В данной работе исследована правовая природа права пожизненного наследуемого владения земельным участком на основании исторического аспекта развития и анализа действующего законодательства, поскольку легального определения нет, выделены особенности данного вида ограниченных вещных прав. Отмечается несостоятельность ст. 265 ГК РФ, которая содержит положение об основаниях приобретения права и отсылающая к земельному законодательству, поскольку, во-первых, земельные участки больше не предоставляются на праве пожизненного владения, а во-вторых, в ЗК РФ нет специального порядка его предоставления, а переход, то есть, как раз, возникновение права у нового лица, возможно при наследовании, что, соответственно, регулируется нормами гражданского законодательства.

Особое внимание было делено переходу права пожизненного наследуемого владения, на основании судебной практики мы пришли к следующим выводам: во-первых, наличие у лица права на переоформление не свидетельствует о наличии у него правомочия распоряжения земельным участком, для этого право должно быть осуществлено, а гипотетическая возможность его осуществления не имеет значения; во-вторых, право пожизненного наследуемого владения соответствующей части земельного участка, занятая жилым домом и необходимая для использования переходит к новому собственнику при продаже жилого дома.

В целом, в выпускной квалификационной работе рассмотрены изменения, коснувшиеся ограниченных вещных прав, и на основании этого исследования становится возможным оценка дальнейших перспектив этих прав. Действия

законодателя свидетельствуют о намерении упростить правовой режим земельных участков, их оборот, однако это видится нам противоречащим тенденциям развития имущественного оборота. Таким образом, на взгляд автора, цели и задачи, поставленные в работе, были достигнуты.

Список использованных источников

Нормативные и иные документы

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ ред. от 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Земельный кодекс РСФСР [Электронный ресурс]: от 25.04.1991 ред. от 24.12.1993) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 №137-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
4. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ ред. 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле [Электронный ресурс]: от 28.02.1990 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://qps.ru/94jZN>.
7. Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер.

закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ ред. от 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. Постановление Правительства РФ «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]: постановление от 22.07.2011 № 612 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

9. Постановление Правительства РФ «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» [Электронный ресурс]: постановление от 23.04.2012 № 369 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 07.10.2009 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. Постановление администрации г. Красноярск «Об утверждении Регламента взаимодействия органов администрации города при подготовке решений об установлении и прекращении публичных сервитутов на территории города Красноярск» [Электронный ресурс]: постановление от 28.07.2015 N 490 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. О регулировании земельных отношений в Красноярском крае [Электронный ресурс]: закон Красноярского кр. От 04.12.2008 №7-2542 от 26.01.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13. Постановление администрации г. Красноярск «Об утверждении Регламента взаимодействия органов администрации города при подготовке решений об установлении и прекращении публичных сервитутов на территории города Красноярск» [Электронный ресурс]: постановление от 28.07.2015 N 490

// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа:
<http://www.consultant.ru>.

14. Постановление о назначении общественных слушаний по проекту постановления администрации города об установлении публичного сервитута на часть земельного участка [Электронный ресурс]: постановление от 06.12.2016 № 718 // Сайт админ. г. Красноярск. – Режим доступа:
<http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>

15. Протокол общественных слушаний по проекту постановления об установлении публичного сервитута на часть земельного участка [Электронный ресурс]: протокол от 20.01.2017 // Сайт админ. г. Красноярск. – Режим доступа:
<http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>

16. Заключение о результатах общественных слушаний по проекту постановления об установлении публичного сервитута на часть земельного участка [Электронный ресурс]: заключение от 23.01.2017 // Сайт админ. г. Красноярск. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>.

17. Проект постановления об установлении публичного сервитута на земельный участок [Электронный ресурс]: Сайт админ. г. Красноярск. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>.

18. Постановление об установлении публичного сервитута на земельный участок [Электронный ресурс]: постановление от 16.11.2016 // Сайт админ. г. Красноярск. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>.

19. Приказ Минприроды России «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды» [Электронный ресурс]: приказ от 08.07.2010 № 238 ред. от 25.04.2014 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа:
<http://www.consultant.ru>

20. Письмо Минэкономразвития РФ «Об установлении сервитута на земельный участок» [Электронный ресурс]: письмо от 03.11.2009 N Д23-3607 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа:
<http://www.consultant.ru>

21. Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут [Электронный ресурс]: утв. Росземкадастром 17.03.2004 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

Судебная практика

22. Апелляционное определение СК по административным делам Новосибирского областного суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 02.02.2016 №1046-О // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

23. Апелляционное определение Верховного суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 20.02.2017 г. N 56-АПГ16-36 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

24. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок [Электронный ресурс]: утв. Президиумом ВС РФ от 25.04.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 30.10.2012 № 18-КГ12-53 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

26. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 11.09.2013 N 73-АПГ13-2 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

27. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 11.06.2015 по делу N 301-ЭС14-9021, А43-11824/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

28. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 19.07.2016 N 306-КГ16-7886 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

29. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: определение от 06.09.2016 № 59-КГ16-18 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

30. Определение Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гонтарева Леонида Леонидовича на нарушение его конституционных прав абзацем вторым пункта 1 и пунктом 2 статьи 274, пунктом 2 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: определение от 22.03.2012 №510-О-О // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

31. Определение Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Зимовцева Александра Анатольевича на нарушение его конституционных прав статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: определение от 02.07.2013 №1046-О // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

32. Определение Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы садоводческого некоммерческого товарищества "Луч" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: определение от 23.12.2014 №2760-О // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

33. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа [Электронный ресурс]: постановление от 18.03.2015 г. N Ф06-20025/13 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

34. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебной практике по делам о наследовании [Электронный ресурс]: от 29.05.2012 № 9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

35. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа [Электронный ресурс]: постановление от 8.10.2013 г. №Ф10-2587/13 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru/40149638/>

36. Решение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: решение от 18.12.2014 N АКПИ14-1093 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Специальная литература

37. Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. - С. 68-72.

38. Андриевский А.М. Чиншевое право // Журнал Министерства юстиции. 1912. № 6. - С. 69 – 84.

39. Анисимов А.П. Часть земельного участка как объект земельных отношений: критический анализ // Российская юстиция. 2007. № 12. С. 23 – 24.

40. Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. – С. 4-8.

41. Бакунина Т.С., Землякова Г.Л. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики // Государство и право. 2002. №10. – С. 80-93.

42. Баринова Е. А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права. № 6. М.: Норма, 2003. – С. 137-174.

43. Болдырев В.А., Сысоев В.А. Земельные участки и их части как объекты гражданско-правовой охраны // Российская юстиция. 2014. № 1. - С. 6 – 9.
44. Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан // Юрист. 2014. № 8. - С. 40 - 46.
45. Братусь С.Н., Иоффе О.С. Гражданское право. М.: Знание, 1967. - 159 с.
46. Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества. Дис. ... к.ю.н. Екатеринбург. 2006. 228 с.
47. Гримм Д. Д. Лекции по догме Римского права / Под ред. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2003. - 496 с.
48. Гришаев С.П. Право пожизненного наследуемого владения. 2006. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
49. Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. 192 с.
50. Дигесты Юстиниана: избр. фрагменты в переводе и с примеч. И.С. Перетерского / отв. ред. Е.А. Скрипилев. М.: Наука, 1984. - 456 с.
51. Ершов О.Г. Строительные сервитуты // Право и экономика. 2013. № 1. - С. 25 - 31.
52. Зом Р. История и система римского гражданского права. Типография И.И. Иванова, 1916. - 369 с.
53. Илларионова Т. И., Гонгало Б. М., Плетнева В. А. Гражданское право. Часть первая: Учебник для вузов. – М.: Норма, 1998. - 464 с.
54. Иоффе О.С. Советское гражданское право. Курс лекций. Ч. 1. Л. 1958. - 518 с.
55. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. – Элиста, 1999. - 280 с.

56. Козлов Д.В. Наследие советского периода: право пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного)пользования // Вопросы российского и международного права. 2016. № 8. - С. 193-205.
57. Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. Спб.: Юрид. Центр Пресс, 2001. - 337 с.
58. Конюх Е.А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: Дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2003. - 182 с.
59. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. - 255 с.
60. Копылов Л.В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве // Древнее право. № 1(2) 1997. - 93-111 с.
61. Краснова И. О. К вопросу о месте земельного права в российской правовой системе //Актуальные проблемы российского права. 2012. № 3. - С. 82 – 86.
62. Крассов О.И. Земельный участок как объект природы и природный ресурс // Экологическое право. 2013. № 6. - С. 8 - 16.
63. Крассов О.И. Юридическое понятие "земельный участок" // Экологическое право. 2004. № 2. - С. 12 - 18.
64. Крылов Н. И. Система римского гражданского права: Курс лекций. М.: 1871, Т. 1. - 379 с.
65. Леонова Г. Б. Категория вещных прав в советском гражданском праве // Вестник Московского университета. Сер. «Право». 1991. № 5. - С. 19-25.
66. Мажурин П.В. Аренда земельного участка - вещное право или обязательственное? // Политика, государство и право. 2014. № 9. – С. 62-68.
67. Манукян А.А. Ограничения права собственности нормами публичного и частного прав // Право и экономика. 1997. № 17-18. – С. 32-34.
68. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 2. М.: Статут, 2003. - 831 с.

69. Мурзина Н.Ю. Пределы осуществления права собственности // Российский юридический журнал. 1996. № 4. – С. 27-34.
70. Новицкий И.Б., Петерский И.С. Римское частное право. М.: Юрайт-Издат, 2015. - 608 с.
71. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. - 353 с.
72. Сергеев А.П. Гражданское право. Учебник. В 3 т. Т. 1. М.: Проспект, 2016. - 765 с.
73. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. В 3 т. т. 1. М.: 2005. - 765 с.
74. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. - С. 42 - 45.
75. Суханов Е.А. Гражданское право: Учеб. Пособие для вузов. В 2 ч. Ч. 1. М.: Статут, 2014. - 958 с.
76. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского университета. - М.: Изд-во Моск. ун-та, 2002. № 4. - С. 3-36.
77. Тимонина Ю.В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и законодательстве (общие положения) // Актуальные проблемы гражданского права. М.: Статут, Юрист, 2000. № 2. - 230 с.
78. Хвостов В. М. Система римского права: Учебник. М.: Спарк, 1996. - 522 с.
79. Черкашина Е. Г., Ковтун И. П. Институт ограниченных вещных прав в землепользовании: история и современное состояние в праве и законодательстве Российской Федерации // Вестник Амурского государственного университета. Серия: гуманитарные науки. 2015. № 68. - С. 49 – 56.
80. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. - 461 с.
81. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. - 188 с.

82. Щенникова Л.В. Сервитуты: история и современная судебнo-арбитражная практика // Вестник Пермского университета. № 2. 2009. – С. 162-168.

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический
институт

Кафедра трудового и экологического права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Е.И. Петрова


подпись инициалы, фамилия

« 23 » 06 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА


40.03.01 – Юриспруденция

Правовое регулирование ограниченных вещных прав на земельные
участки в Российской Федерации

Научный руководитель 23.06.2017  ст. преподаватель
подпись, дата должность, ученая степень

Пушкина А. В.
инициалы, фамилия

Выпускник

23.06.2017 
подпись, дата

Маценко М. Д.
инициалы, фамилия

Красноярск 2017