

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

Юридический

---

институт

Трудового и экологического права

---

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ Е.И. Петрова

подпись инициалы, фамилия

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

---

код – наименование направления

**Право собственности на землю в Российской Федерации**

Руководитель

\_\_\_\_\_

подпись, дата

доцент, к.и.н

\_\_\_\_\_

должность, ученая степень

С.Н.Гринберг

\_\_\_\_\_

инициалы, фамилия

Выпускник

\_\_\_\_\_

подпись, дата

К.И. Боярских

\_\_\_\_\_

инициалы, фамилия

Красноярск 2017

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Право собственности на землю в Российской Федерации.....	5
1.1 Правовые основы права собственности на землю. Соотношение норм гражданского и земельного права .....	5
1.2 Формы собственности на землю. Разграничение государственной собственности на землю.....	14
1.3 Распределение земель по формам собственности на земли на территории Красноярского края.....	20
2 Содержание права собственности на землю.....	25
2.1 Объект и субъект права собственности на землю.....	25
2.2 Основные способы приобретения (возникновения) права собственности на землю.....	28
2.3 Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки.....	40
3 Проблемы при государственной регистрации прав на земельные участки.....	56
3.1 Перераспределение земельных участков между публично-правовыми образованиями.....	56
3.2 Отказ в государственной регистрации прав на земельные участки при пересечении границ земельных участков и предложения по решению проблем, связанных с пересечением.....	68
Заключение.....	72
Список использованных источников.....	76

## ВВЕДЕНИЕ

Развитие земельных отношений – это одна из приоритетных задач государства. Приоритетами развития земельных отношений на современном этапе являются: создание условий для вовлечения земли в хозяйственный оборот; упорядочение земельных отношений; увеличение доходов бюджетов всех уровней от использования земельных участков.

Тема права собственности на землю в Российской Федерации чрезвычайно актуальна, так как право собственности, как исключительное право и экономическая категория, играет очень важную роль в жизни человека, общества и государства. Земля является особым видом недвижимости, объектом природного происхождения. Земельные отношения регулируются не только Земельным кодексом РФ, но и большим количеством законодательных актов, в которых достаточно сложно разобраться, поэтому тема права собственности на землю не потеряет своей актуальности и в будущем.

Многочисленные исследования посвящены изучению различных вопросов, связанных с правом собственности на землю. Общие вопросы прав на землю в целом были исследованы в трудах таких ученых, как С.А. Боголюбов, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Щенникова, А.Г. Нецветаев.

Отдельные аспекты данной тематики исследования (соотношение земельного и гражданского права, объекты вещных прав, основания возникновения права собственности на землю и пр.), отражены в работах С.С. Алексеева, В.В. Витрянского, И.А. Иконицкой, Н.И. Краснова, О.И. Крассова, Е.А. Суханова, Н.В. Карловой, И.А. Елисеевой и других.

Объектом исследования данной работы является право собственности.

Предметом исследования – право собственности на землю в РФ.

Цель настоящей работы исследовать содержание права собственности на земельные участки, а также проблемы при государственной регистрации прав на земельные участки.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- изучить правовые основы права собственности на землю и сопоставить нормы гражданского и земельного законодательства;
- рассмотреть формы собственности на землю, а также распределение земель по формам собственности на земли на территории Красноярского края;
- изучить объект и субъект права собственности на землю;
- рассмотреть способы приобретения (возникновения) права собственности на землю, государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на земельные участки;
- рассмотреть перераспределение земельных участков между публично-правовыми образованиями;
- исследовать основания отказа в государственной регистрации прав на земельные участки при пересечении границ земельных участков.

Методологию настоящего исследования определяли Федеральные законы, ведомственные нормативные акты, труды ученых-правоведов по вопросам права собственности на землю, публикации в научной и учебной литературе, а также иные источники и материалы, представляющие интерес для исследуемой темы.

Законодательную базу исследования составили Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», закон Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» и другие нормативно-правовые акты.

Структура дипломной работы обусловлена целью, задачами и логикой исследования. Работа состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения, списка использованных источников. Общий объем работы составляет 75 страниц.

# **1 Право собственности на землю в Российской Федерации**

## **1.1 Правовые основы права собственности на землю. Соотношение норм гражданского и земельного права**

Собственность – это исключительное, абсолютное обладание вещами или иными благами, которое выражает прямую связь с вещью или иным благом через соответствующие субъективные права<sup>1</sup>.

Понятие «собственность на землю» может применяться в нескольких аспектах: экономическом и юридическом.

Собственность на землю, как экономическая категория, возникла до появления государства и права. Главный признак собственности на землю в экономическом аспекте – присвоение. Собственность как экономическое явление представляет отношения между людьми по поводу земельных участков, заключающееся в присвоении этого материального блага одним лицом и соответственно отчуждения этих же благ от других.

Собственность на землю, как юридическая категория, возникла вместе с появлением государства и права. В романо-германской правовой системе право собственности рассматривается как наиболее полное господство лица над вещью.

Традиционно право собственности на землю рассматривается в объективном и субъективном смысле. В объективном смысле право собственности на землю представляет совокупность правовых норм, которые регулируют отношения собственности на землю, определяют способы и пределы осуществления права собственности на землю, основания его возникновения, изменения и прекращения, и содержатся в различных отраслях права (гражданского, конституционного, земельного и т.д.).

---

<sup>1</sup> Алексеев С. С. Гражданское право: учебник / 4-е изд., перераб и доп. - Москва: Институт частного права, 2014. – 211 с.

В субъективном смысле право собственности на землю – это юридическая возможность, закрепленная за собственником, по владению, пользованию, распоряжению принадлежащим ему конкретным земельным участком своей властью, а также в своем интересе, путем совершения в отношении этого земельного участка действий, которые не противоречат закону и не нарушают права и законные интересы других лиц.<sup>2</sup>

Традиционно в теории и практике земельного права под понятием «право собственности на землю» понимается как раз право собственности в субъективном смысле, которое включает в себя три указанных правомочия: по владению, пользованию, распоряжению.

Правомочие владения означает фактическое обладание земельным участком, а именно: входить беспрепятственно на участок, находиться на этом земельном участке, держать его под контролем, а так же право не допускать на него иных лиц. Помимо собственника владеть землей может не собственник в соответствии с законом, например, арендатор земельного участка. Различают фактическое и юридическое владение. Фактическое владение земельным участком, без юридического основания, является правонарушением. Например, наложение административного штрафа влекут использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на, землю, а в случае необходимости - без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности или самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1 КоАП РФ).

Правомочие пользования означает, что собственник имеет возможность извлекать выгоду, полезные свойства из земельного участка. Правомочие пользования земельным участком имеется либо у собственника земельного участка, либо у его владельца.

Правомочие распоряжения означает, что собственник имеет возможность определять юридическую судьбу земельного участка, оно включает в себя право

---

<sup>2</sup> Нецветаев А.Г. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: Учебно-методический комплекс / А.Г Нецветаев. – Москва: Изд. центр ЕАОИ, - 2014. – 119-120 с.

отчуждать земельный участок путем совершения сделок мены, купли-продажи, дарения, в том числе право передавать земельный участок в пользование либо по наследству, а также право залога. У владельца, который не является собственником либо этого правомочия нет вообще, либо он обладает им ограниченно только с согласия собственника. Пределы этого правомочия не безграничны. В Конституции Российской Федерации сказано, что землей собственники распоряжаются свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (п. 2 ст. 36). Права могут быть ограничены на основании федерального закона, но только в той мере, в которой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 2 ГК РФ). Земельный кодекс Российской Федерации ограничивает права собственника по распоряжению целевым использованием земельного участка.

Все три указанных правомочия юридически существуют как единство и закрепляются за соответствующими субъектами в виде права собственности на основании различных нормативных и ненормативных актов. Юридическим основанием для реализации любого из трех правомочий собственности является наличие документа, который удостоверяет право собственности. Так, свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок достаточно для того, чтобы собственник мог входить на участок и находиться на нем, использовать его для разрешенных целей, продавать или иным образом отчуждать земельный участок.

Собственник не обязан всегда сам владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком, он вправе передать часть своих правомочий другому лицу в соответствии с законом, при этом собственник не теряет право собственности, а только ограничивает это право. Так, собственник может передать свой земельный участок другому лицу в пользование, при этом ограничивая свои правомочия по владению и пользованию.

Право собственности на землю имеет бессрочный характер, потому что оно существует на протяжении всего времени существования земельного участка.

Право собственности имеет абсолютный характер, это значит, что собственник имеет право защищать свои права от посягательств любых лиц. Другие лица обязаны воздерживаться от совершения действий, которые нарушают права собственника либо ограничивают каким-то образом его правомочия по владению, пользованию и распоряжению, принадлежащим ему земельным участком<sup>3</sup>.

Содержание права собственности, которое закреплено в статье 209 ГК РФ, исчерпывается тремя правомочиями: владение, пользование, распоряжение. Однако если говорить о государственной собственности, то в юридической литературе распространена точка зрения о включении четвертого правомочия – управления.

В настоящее время нет единого взгляда на определение понятия "управления". Так, Суханов Е.А. считает, что управление – это только одна из форм осуществления права собственности. В таком случае управление не стоит рассматривать как специальное правомочие публичного собственника. В гражданско-правовом смысле собственник лишь реализует свои правомочия владения, пользования, распоряжения<sup>4</sup>. Другого мнения придерживаются другие авторы, например, Дозорцев В.А. подразумевает под понятием "управления" целый комплекс публично правовых и гражданско-правовых правомочий. Управление собственностью он выделяет в более широкую категорию и ставит его в один ряд с правомочиями собственника. Такое управление, как говорит Дозорцев В.А., включает не только осуществление правомочий, но и совершение фактических действий<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Крассов О.И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. — 4-е изд., переработано и дополнено. — Москва: ИНФРА-М, 2014, - 132 с.

<sup>4</sup> Суханов Е.А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый гражданский кодекс / С.А.Хохлова, Е.А Суханов. - Москва, - 2015г. – С. 216.

<sup>5</sup> Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в гражданском кодексе / В.А. Дозорев // Сборник памяти ред. А.Л. Маковский. – Москва. – №3. – С. 264.



Управление необходимо, для того чтобы "организовать хозяйствование государственной собственностью в интересах всего общества". Управление не входит в содержание права собственности. Институт права государственной собственности можно подразделить на два режима: гражданско-правовой, который включает правомочия владения, пользования и распоряжения и административный, содержанием которого выступает деятельность по управлению.

Позволяет сделать определенные выводы о содержании «управления» по отношению к государственной собственности на земельные участки анализ подзаконных актов. Функции управления федеральной собственностью в настоящее время выполняет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. На основании Положения о данном агентстве, которое утверждено постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2004 г. № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом» (далее — Федеральное агентство), на него возложено управление федеральным имуществом, в том числе и в области земельных отношений.

Если сопоставить функции Федерального агентства и функции государственного управления использованием и охраной земельных ресурсов, предусмотренными гл. 11 и 12 ЗК РФ (государственный земельный кадастр, государственный мониторинг земель, контроль за соблюдением земельного законодательства, землеустройство, охраной и использованием земель), можно сделать вывод, что функции Федерального агентства можно рассматривать, как подготовительные действия для реализации правомочия распоряжения, осуществляемого уполномоченным на это федеральным органом исполнительной власти, при определении юридической судьбы земельных участков (определение существенных условий договоров купли-продажи или аренды земельных участков, принятие решения о форме торгов).

Таким образом, основываясь на анализе функций Федерального агентства по управлению в сфере земельных отношений, я поддерживаю точку

зрения Прохоровой Н.А., которая говорит, что управление как правомочие государства–собственника не имеет самостоятельного значения<sup>6</sup>.

Став недвижимым имуществом особого рода, которое сочетает в себе, как черты природного объекта, так и черты товарно-материальной ценности, земля приобрела сложный правовой статус. Признание земель недвижимым имуществом является формальным основанием для включения права собственности на землю в категорию вещных прав и распространения на данную область подходов, принципов и решений, применяемых к отношениям собственности на имущество в целом. Это означает, что земля является объектом не только земельных, но и гражданских отношений. Именно поэтому вопрос о соотношении норм гражданского и земельного права при регулировании земельных имущественных отношений вызывает дискуссии в российской юридической науке.

Авторы расходятся в точках зрения по данному вопросу. В. А. Дрозцев отрицает существование земельного права как самостоятельной отрасли. Н.Н. Осокин не включает земельные участки в сферу гражданско-правового регулирования. Другие ученые настаивают на приоритетности регулирования земельных отношений нормами одной или другой отрасли права (И.А. Иконицкая, Н.И. Краснов, Ю.Г. Жариков, Н.И. Краснов, И.Ф. Панкратов и другие).

Ю.Г. Жариков считает не правильным мнение о приоритете норм гражданского законодательства по отношению к земельноправовым нормам. Он отмечает: «Конечно, норма гражданского права является общей по отношению земельно-правовой норме, поэтому она выше по юридической силе. Но при решении земельных вопросов надо обращаться к земельному законодательству, и лишь при наличии пробелов в нем можно привлекать нормы Гражданского кодекса».

---

<sup>6</sup> Прохорова Н.А. Содержание права государственной собственности на землю по Земельному кодексу РФ / Н.А. Прохорова // Журнал российского права. -2015.-№ 8. – С. 14.

О.И. Крассов не считает правильным приоритетность гражданско-правовых норм в регулировании земельных отношений: «Статья 76 Конституции РФ не закрепляет принцип приоритета одних федеральных законов над другими. Гражданский кодекс - это обычный федеральный закон, не являющийся экономической конституцией. Следовательно, принцип приоритета норм гражданского права над нормами других отраслей, сформулированный в Гражданском кодексе, не соответствует Конституции РФ. Именно это обстоятельство дает возможность решать земельные вопросы так, как это нужно, а не как записано в Гражданском кодексе»<sup>7</sup>.

Н.В. Карлова считает, что говорить о приоритете гражданско-правовых норм по отношению к земельно-правовым и наоборот нельзя. Каждая из этих групп призвана регулировать свою сферу общественных отношений. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации, как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а также имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками и по совершению сделок с ними (п. 1, 3 ст. 3 ЗК РФ). Гражданское законодательство призвано регулировать имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения, которые основаны на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников (п. 1 ст. 2 ГК РФ). Следует понимать, что в первоочередном порядке, нужно произвести поиск необходимых норм земельного законодательства. При отсутствии норм земельного законодательства или недостатка их содержания для полного урегулирования правоотношения нужно обращаться к положениям гражданского законодательства об основаниях возникновения, изменения и прекращения соответствующих прав<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Елисева И.А. О соотношении норм гражданского и земельного законодательства при регулировании оборота земельных участков / И.А. Елисева // Общество и право. – 2014, №3. – С. 116.

<sup>8</sup> Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в Российской Федерации / Москва, - 2014. – С. 46.

Стоит отметить, что в земельном законодательстве имеется обильное количество норм, которые регулируют гражданские правоотношения и приводят к его отсылкам.

Вопрос о соотношении гражданского и земельного законодательства урегулирован законодателем в п.3 ст.3 ЗК РФ: «Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами».

Как известно, п. 2 ч. 2 ст. 3 ГК РФ предусматривает, что нормы гражданского права, которые содержатся в других законах, обязаны соответствовать настоящему Кодексу. Одновременно в п. 1 ч. 2 ст. 2 ЗК РФ говорится, что нормы земельного права, которые содержатся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу. Определяя отношения, регулируемые земельным законодательством, ЗК РФ говорит, что земельное законодательство призвано регулировать отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения) (п. 1 ст. 3).

По мнению Е.В. Сырых, говоря о том, что критерием разграничения норм земельного и гражданского законодательства является необходимость защиты публичных прав граждан на землю как основы их жизни и деятельности. Если норма направлена на защиту названных публичных прав, ее следует отнести к земельному законодательству, если она устанавливает иные особенности имущественных отношений, связанных с землей, то к гражданскому законодательству.

Таким образом, из анализа норм гражданского и земельного законодательства можно сделать вывод о трех возможных типах соотношения между нормами данных отраслей законодательства.

Первый тип затрагивает установление в земельном законодательстве публично-правовых ограничений оборота земельных участков (ст. 27 ЗК РФ). Такие ограничения, которые связаны с необходимостью обеспечения рационального использования и охраны земель, изымают из сферы регулирования гражданского законодательства некоторые группы отношений. Поэтому ограничительные нормы ст. 27 ЗК РФ относятся в соответствии с п.1 ст. 3 ЗК РФ к земельному законодательству. Следовательно, эти нормы имеют безоговорочный приоритет над нормами гражданского законодательства.

Второй тип соотношения определяется наличием в гражданском и земельном законодательстве норм, которые по-разному регулируют одни и те же отношения по владению, пользованию, распоряжению земельными участками и совершению с ними сделок (ср., например, ст. 23, 35 ЗК и, соответственно, ст. 268-270, 265-267, 274-276, 271-273 ГК РФ). В данном случае можно сказать, что приоритет в регулировании таких отношений норм гражданского законодательства в силу абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ, устанавливающего необходимость соответствия норм гражданского права, содержится в других законах, ГК РФ.

Третий тип соотношения представляется наиболее сложным для оценки, поскольку скоординирован с наличием в ЗК специального регулирования вопросов, которые касаются владения, пользования, распоряжения земельными участками и совершения сделок с ними, при отсутствии в ГК РФ подобного регулирования или ссылок на него.

Наиболее характерными примерами, которые иллюстрируют последний тип соотношения, могут являться решения Арбитражного суда Красноярского края № А33-28722/2015, № А33-28710/2015, А33-1387/2016, согласно которым, в силу пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению

земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Следовательно, положения статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, которые предусматривают обеспечение организатором аукциона опубликования извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, а также основания для возврата заявок в случае их поступления по истечении срока приема, являются специальными по отношению к нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, из всего вышеупомянутого можно сделать вывод о том, что понятие права собственности на землю применяется в юридическом и экономическом аспекте. Так же данное право рассматривается в объективном и субъективном смысле, но традиционно право собственности на землю рассматривается как раз в субъективном смысле и включает в себя три правомочия по владению, пользованию и распоряжению.

## **1.2 Формы собственности на землю. Разграничение государственной собственности на землю**

В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Конституции РФ, главы III Земельного кодекса РФ, ст. 209-217 Гражданского кодекса РФ, в Российской Федерации устанавливаются следующие формы земельной собственности: частная собственность; государственная собственность; муниципальная собственность; иные формы собственности. Государственную и муниципальную собственность объединяют в публичную собственность.

До 1990 года в России была единственная форма права собственности на землю и иные природные ресурсы – исключительная государственная. Сущность государственной формы собственности заключалась в том, что земля, ее недра, воды и леса были неизменной принадлежностью государства. В настоящее время в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом все формы собственности, включая частную (п. 2 ст. 8 Конституции РФ).

Частная собственность на землю – это собственность граждан и юридических лиц. Что касается юридических лиц, то собственниками могут являться все организации за исключением государственных и муниципальных учреждений и предприятий. Право собственности на землю приобретает гражданами и юридическими лицами из земель, которые находятся в государственной и муниципальной собственности или в результате сделок между собой. Иностранцы граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации (п.3 ст. 62 Конституции РФ). Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами (п. 2ст. 5 ЗК РФ). Иностранцы граждане и юридические лица могут иметь в собственности земельные участки на территории Российской Федерации за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения и земельных участков, находящихся на приграничных с Россией территориях. Кроме того, не все земельные участки могут находиться в частной собственности – имеется перечень изъятых из оборота земель и земель, ограниченных в обороте (ст. 27 Земельного кодекса РФ).

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Государственная собственность на землю имеет сложный состав: ее

подразделяют на федеральную собственность и собственность субъектов – республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов. Согласно статьям 17 и 18 Земельного кодекса РФ в федеральной или региональной собственности находятся земельные участки, которые признаются таковыми федеральными законами, право собственности Российской Федерации или субъекта на которое возникло в результате разграничения государственной собственности на землю, а также были приобретены Российской Федерацией или субъектом на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством.

В целях разграничения государственной собственности на землю в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» к федеральной собственности относятся:

- земельные участки, которые заняты зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;
- земельные участки, которые предоставлены органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, которые созданы федеральными органами государственной власти;
- земельные участки, которые находятся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, у организаций, которые находились в ведении государственных академий наук до дня вступления в силу Федерального закона от 27.09.2013 № 253-ФЗ «О Российской академии наук, реорганизации государственных академий наук и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также у государственных учреждений, которые входят в структуру Российской академии наук;
- земельные участки, которые предоставлены в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги» федеральным органом



исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли. В частности к федеральной собственности относятся земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны Государственной границы РФ; земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности и др.; земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, земли лесного, водного фонда.

К собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- земельные участки, которые заняты зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации;

- земельные участки, которые предоставлены органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

- земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, за исключением таких земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности муниципальных образований, граждан и юридических лиц либо предоставленных физическим или юридическим лицам на ином вещном праве;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

К собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся:

- земельные участки, которые заняты зданиями, строениями, сооружениями, находящиеся в собственности соответствующих муниципальных образований;

- земельные участки, которые предоставлены органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

- иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

Распоряжение земельными участками федеральной, региональной и муниципальной форм собственности осуществляется соответственно уполномоченными органами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и муниципальных образований.

Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

- органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, которые расположены на территории городского округа, за исключением случаев, установленных статьей 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, которые расположены на территории такого поселения, за исключением случаев, установленных статьей 3.1 Федерального закона от

25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, которые расположены на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, установленных статьей 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в отношении земельных участков, которые расположены в границах указанных субъектов, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляют органы местного самоуправления внутригородских муниципальных образований субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя;

- федеральным органом исполнительной власти, которые осуществляют функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;

- федеральным органом исполнительной власти, которые осуществляют функции по управлению федеральным имуществом, в случае, принятия решения о целесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению таким земельным участком в целях, способами и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

Государственной земельной собственности принадлежит ведущая роль. Государственные земли - наиболее обширны по площади, имеющие наиболее существенную экономическую и экологическую значимость. На государственных землях размещается большинство промышленных предприятий, подавляющее большинство земель природоохранного назначения находятся в государственной собственности.

Что касается иных форм собственности на землю, о которых упоминается в ст. 9 Конституции РФ, то таковых законодательством в настоящее время не предусмотрено. От конструкции коллективной собственности законодательство отказалось. В гражданском праве имеется понятие общей собственности, но она является разновидностью частной и представляет собой собственность на имущество двух или нескольких лиц. Согласно статье 244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)<sup>9</sup>.

### **1.3 Распределение форм собственности на землю на территории Красноярского края**

На территории края в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним проведена регистрация права собственности на земельные участки, относящиеся к собственности Российской Федерации, на площади 128221 тыс. га или 54.2 % земель края.

Исходя из приведенных данных в докладе «О состоянии и использовании земель Красноярского края за 2015 год» составленном специалистами

---

<sup>9</sup> Боголюбов С. А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов 3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Проспект, 2014, - 376 с.

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю, можно увидеть, что из общей площади земель, относящихся к собственности Российской Федерации, зарегистрированы права на земельные участки в шести категориях земель:

- земли сельскохозяйственного назначения - 48.5 тыс. га;
- земли населенных пунктов – 13 тыс. га;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 70.5 тыс. га;
- особо охраняемых территорий и объектов – 9116.9 тыс. га;
- земли лесного фонда – 118971.3 тыс. га;
- земли водного фонда – 0.8 тыс. га.

В собственности Красноярского края зарегистрированы земельные участки на площади 830.7 тыс. га. В основном, это земельные участки на землях сельскохозяйственного назначения и под автомобильными дорогами краевого значения, а также и под объектами краевой собственности, находящиеся в границах населенных пунктов. Из всех земель, на которые зарегистрировано право собственности Красноярского края, передано в пользование 45.6 тыс. га и в аренду 128.1 тыс. га. Кроме того, 1.5 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения краевой собственности находится в фонде перераспределения и никому не предоставлены.

В муниципальной собственности зарегистрированы земельные участки на площади 168.7 тыс. га. Это земельные участки расположены в населенных пунктах на площади 19.8 тыс. га, на землях сельскохозяйственного назначения на площади 142.6 тыс. га, на землях промышленности и иного специального назначения 4.5 тыс. га и землях особо охраняемых территориях 0.5 тыс. га. Данные земли предоставлены в пользование 6.9 тыс. га и аренду 112 тыс. га.

Исходя из данных на 01.01.2016 г. площадь земель, находящихся в собственности граждан, составляет 2195.2 тыс. га, что на 6.3 тыс. га меньше чем в 2014 году. Уменьшение произошло в результате исключения из земель, находящихся в частной собственности, в результате отказа граждан от земельных долей, переданных в собственность в ходе земельной реформы, а также продажи земельных участков, земельных долей, предприятиям, занимающимся сельскохозяйственным производством<sup>10</sup>.

Как видно из приведенных статистических данных на территории Красноярского края преобладают земельные участки, находящиеся в федеральной собственности. При этом большая часть федеральных земельных участков относится к землям лесного фонда. Это связано с тем, что статьей 8 Лесного кодекса РФ установлено исключительное право федеральной собственности на лесные участки в составе земель лесного фонда.

Превышение по количеству земельных участков, находящихся в собственности Красноярского края, по отношению к земельным участкам, находящимся в муниципальной собственности связано с тем, что в 2007-2010 годах Красноярским краем была проведена масштабная работа по признанию в судебном порядке права собственности Красноярского края на земельные участки, выделенные в счет невостребованных земельных долей.

В соответствии с пунктом 5 статьи 13 Федерального закона от 27.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции до 29.12.2010 года) земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли), подлежат выделению в земельный участок. Образование такого земельного участка осуществляется по решению уполномоченного органа государственной власти края, чтобы впоследствии в судебном порядке признать его краевой собственностью.

---

<sup>10</sup> Доклад «О состоянии и использовании земель Красноярского края за 2015 год» составлен специалистами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю. 2016.

Органом, уполномоченным принимать решения об образовании земельных участков в счет невостребованных земельных долей, является агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края.

Процедура выполнения работ была достаточно длинная и сложная.

Несмотря на все сложности, агентству по управлению государственным имуществом края удалось сформировать положительную судебную практику по признанию права собственности субъекта Российской Федерации на земельные участки, сформированные в счет невостребованных земельных долей.

В целом по стране отсутствовала практика по выделению земельных участков в счет невостребованных земельных долей с целью дальнейшего признания на эти земельные участки права собственности субъекта Российской Федерации.

Необходимо отметить, что в результате проведения работ по формированию земельных участков в счет невостребованных земельных долей параллельно решались вопросы по надлежащему оформлению прав на земельные участки, активизации вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в сельскохозяйственный оборот. В целом в результате выполнения данных работ была проведена инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, а также данная работа послужила стимулом сельскохозяйственным организациям оформить договорные отношения на землю с собственниками земельных долей в соответствии с действующим земельным законодательством. Ушла практика использования земель сельскохозяйственного назначения без оплаты аренды за землю дольщикам.

С принятием Федерального закона от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» право на обращение в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли дано органом местного самоуправления

поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Таким образом, на территории Красноярского края на протяжении многих лет проводится активная работа по разграничению государственной собственности на землю, распределению форм собственности на землю и оформлению прав на земельные участки.



## **2 Содержание права собственности на землю**

### **2.1 Объект и субъекты права собственности на землю**

Субъект права собственности на землю – это лицо, которое в установленном законом порядке, признано или является собственником конкретного земельного участка.

С течением времени круг субъектов данных правоотношений перенес изменения. К примеру, если раньше субъектом права собственности на землю было только государство, то в настоящее время субъектами права собственности на землю могут быть не только Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, но и юридические лица, граждане.

Законодательство выделяет несколько групп субъектов: государство в лице Российской Федерации и субъектов Российской Федерации; муниципальные образования; юридические лица; физические лица - граждане Российской Федерации, иностранцы, лица без гражданства, которые прибывают на территории Российской Федерации.

Согласно статье 214 Гражданского Кодекса Российской Федерации государственная собственность подразделяется на федеральную, т.е. имущество принадлежит на праве собственности Российской Федерации, и собственность субъектов, т.е. имущество принадлежит на праве собственности субъектам Российской Федерации.

Значит, субъектами права государственной собственности на землю являются Российская Федерация, республики, края, области, автономные области, автономные округа, города федерального значения. Право собственности от имени Российской Федерации выполняют органы государственной власти в границах своей компетенции, которую устанавливают акты, определяющие их статус. Существует точка зрения, согласно которой в числе таких органов находится Президент, Правительство,

Федеральное Собрание, федеральные органы исполнительной власти<sup>11</sup>. Такая точка зрения вряд ли окажется верной. В статьях 102 и 103 Конституции перечислен исчерпывающий перечень вопросов, которые относятся к ведению Совета Федерации и Государственной Думы, и в этот перечень осуществление прав собственника не входит. Вышесказанное относится и к полномочиям Президента, которые определены статьями 86 – 89 Конституции РФ.

Из трех правомочий права собственности государство как собственник земельного участка самостоятельно может выполнять только право владения, т.е. фактического обладания земельным участком, и право распоряжения, т.е. право определять его юридическую судьбу. Что же касается такого правомочия как пользование земельным участком, то государство всегда передает это правомочие какому-то другому лицу. В случае если государственный орган при осуществлении правомочий собственника сам использует земельный участок, то он будет выступать в гражданском обороте не от имени собственника, а как то или иное юридическое лицо, которому предоставлен на определенном праве данный земельный участок.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Земельного Кодекса РФ к объектам земельных отношений отнесены: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков.

Абсолютно для всех субъектов права собственности на землю объектом является именно земельный участок. Земельный участок имеет определенные характеристики, в число которых входят: площадь данного участка, его местоположение, фиксированные границы, правовой режим земельного участка, а так же иные индивидуально-определенного характера, которые должны быть обозначены на плане данного участка. Каждому земельному участку присваивается кадастровый номер, который является обязательным, индивидуальным, не находится в какой-либо зависимости от формы собственности, целевого назначения и разрешенного использования.

---

<sup>11</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно-практический комментарий. М., 2007. С. 219.

Земельный участок имеет признаки оборотоспособности и делимости. Исходя из статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки могут быть как свободными в обороте, так и ограниченными, и изъятыми из оборота. Осуществление оборота земельных участков проходит по гражданскому и земельному законодательству. Если земельный участок относится к землям, которые изъяты из оборота, не могут быть предоставлены в частную собственность и быть объектами сделок, которые предусмотрены гражданским законодательством. Земельные участки, которые отнесены к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Земельный участок, может быть образован путем раздела. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации для комплексного освоения. В Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"<sup>12</sup> определено, что законы субъектов Российской Федерации на основании требований законодательства Российской Федерации о землеустройстве могут установить минимальный размер нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который образовался в результате раздела.

Помимо земельного участка особым объектом является его часть, т.е. какая – то определенная часть поверхности цельного земельного участка, при этом, если такой части будет присвоен кадастровый номер, то такой земельный участок будет иметь статус цельного.

---

<sup>12</sup> Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> – Ст.3018.

Наиболее правильно придерживаться точки зрения согласно которой часть земельного участка не может входить в сделки, которые связаны с отчуждением права собственности, как самостоятельный объект.

Продать часть земельного участка не представляется возможным, так как все равно необходимо будет присвоить ему индивидуальный кадастровый номер, а это говорит об образовании нового участка. Однако часть земельного участка можно сдавать в аренду, тогда к договору аренды будет приложена выписка из ЕГРН, содержащая сведения о части земельного участка, которая как раз и будет сдаваться в аренду.

Установление части земельного участка, которая будет сдаваться в аренду, определяется в ходе выполнения кадастровых работ, в результате которых кадастровым инженером подготавливается межевой план земельного участка с описанием части земельного участка. По аналогии на часть земельного участка можно оформить сервитут.

Из всего вышеизложенного можно сделать вывод о том, что часть земельного участка может быть объектом сделок только тогда, когда перехода права собственности не произойдет.

## **2.2 Основные способы приобретения (возникновения) права собственности на землю**

Самое распространенное и отличительное основание возникновения права собственности на земельные участки вытекает из актов органов государственной власти и местного самоуправления и образует административные основания возникновения права собственности на земельные участки. По данному основанию решения принимают исполнительные органы государственной власти или местного самоуправления, которые обладают таким правом на основании Земельного Кодекса Российской Федерации.

Данное основание имеет определённый ряд отличий от договора и иных оснований. Главным отличием является то, что наличие у одного из субъектов властных полномочий по отношению к другим субъектам. Еще одно отличие связано с отсутствием согласованности воли субъектов. И последнее отличие заключается в том, что возможность участия определенных категорий субъектов в таких правоотношениях предопределяется нормами права.

На основании решения данных органов в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование предоставляются земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Распоряжение земельными участками, находящимися в собственности РФ, осуществляет РФ в лице уполномоченных органов власти РФ.

Распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ, осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют органы местного самоуправления.

Предоставление земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Так в статье 39.5 Земельного Кодекса РФ предусмотрены случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно, в частности религиозным организациям под зданиями строениями религиозного или благотворительного назначения либо предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование; многодетным семьям; гражданам на территориях субъектов РФ, входящих в состав дальневосточного федерального округа и т.д.

При этом иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату. Кроме того, в ряде случаев данным лицам земельные участки вообще не могут быть предоставлены в собственность. Так, в соответствии со статьей 3 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"<sup>13</sup> не могут быть предоставлены земли сельскохозяйственного назначения; в соответствии со статьей 15 Земельного Кодекса Российской Федерации не могут быть предоставлены земельные участки в приграничных районах, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации; земельные участки на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Кроме того, рядом федеральных законов предусмотрено помимо бесплатного, так же льготное (первоочередное, внеочередное) предоставление земельных участков гражданам. Так в соответствии со статьей 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»<sup>14</sup> предусмотрено, что инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

---

<sup>13</sup> Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

<sup>14</sup> О социальной защите инвалидов в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

На основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставление земельных участков может осуществляться для строительства, а также для иных целей, которые не связаны со строительством. По решению вышеуказанных органов земельные участки предоставляются собственникам объектов недвижимости, которые расположены на данных участках. Особенности такого предоставления указаны в статье 39.20 Земельного Кодекса РФ.

При возникновении возможности предоставить земельные участки для того, чтобы разместить объекты, которые своей деятельностью будут затрагивать интересы населения, органы местного самоуправления должны проинформировать население, а так же с помощью собраний, сходов, местных референдумов выяснить мнение граждан по этому поводу. Граждане имеют право участвовать в рассмотрении вопросов, которые затрагивают их интересы, и связаны с намечаемым строительством, реконструкцией, последующим функционированием объекта.

В случае если земельные участки предоставляются для целей, которые не связаны со строительством объектов недвижимости, то такое предоставление осуществляется на основании подаваемого гражданином или юридическим лицом заявления в государственный орган исполнительной власти или в орган местного самоуправления.

Если гражданин имеет в пожизненном наследуемом владении или в постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, то он имеет право однократно и бесплатно переоформить этот участок в собственность. Для таких случаев установлен упрощенный порядок переоформления, который состоит из нескольких юридических фактов: подача заявления, принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления в 2-х недельный срок решения, а затем государственная регистрация права собственности.

Помимо предоставления земельных участков по решению органов государственной власти и органов местного самоуправления основанием возникновения прав на землю являются сделки.

Вопрос о правовой природе сделок с земельными участками в науке земельного и гражданского права является дискуссионным. Так Г.Н.Эйриян говорит о том, что «сделки с землей, с точки зрения их отраслевой принадлежности, являются гражданско-правовыми. Поэтому включение земельных участков как недвижимости в гражданский оборот повлекло появление не особого рода сделок, а особо вида гражданско-правовых сделок. При этом родовым понятием по отношению к земельным сделкам является такое понятие, как сделки с недвижимостью»<sup>15</sup>.

Противники данной точки зрения утверждают, что сделки с земельными участками являются земельно-правовыми и представляют собой особый род сделок.

Но ставить вопрос о гражданско-правовой или земельно-правовой природе сделок с земельными участками не совсем корректно, поскольку основания для возникновения гражданских прав и обязанностей предусмотрены гражданским законодательством. Земельным законодательством данные основания не предусмотрены. Кроме того, объекты гражданских прав предусмотрены также ст. 128, 130 ГК РФ. В соответствии со ст.130 ГК РФ земельные участки относятся к недвижимому имуществу.

Стоит отметить, что предполагается гражданско-правовая природа сделок с земельными участками, так как иных сделок не предусмотрено действующим законодательством РФ. Поэтому «с правовой точки зрения правильно говорить только о сделках, объектом которых является один из видов недвижимого имущества – земельный участок».<sup>16</sup>

Сделки с земельными участками должны отвечать требованиям, присущим любым сделкам: их содержание не должно противоречить закону,

---

<sup>15</sup> Эйриян, Г.Н. основания возникновения прав на землю / Г.Н. Эйриян. // Адвокат. 2015. - № 7. - С. 24.

<sup>16</sup> Зиннатулин А. З. Приобретение права частной собственности на земельные участки// диссертация, канд. юрид. наук – Казань – 2016 – с.45.



стороны должны обладать необходимым объемом правоспособности и дееспособности, воля и волеизъявление сторон сделки должны совпадать, форма сделки должна соответствовать требованиям закона.

Наиболее распространен договор купли-продажи земельного участка, который является возмездным, двусторонне-обязывающим. Его заключение, изменение и расторжение регулируется положениями статей 454 – 491 и 549 – 558 Гражданского Кодекса Российской Федерации, но особенности этого договора устанавливаются статьей 37 Земельного Кодекса Российской Федерации. Так, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет, а при заключении договора продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Являются недействительными условия договора, которые устанавливают право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивают дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивают ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; ограничивают ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Договор купли-продажи земельного участка должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В силу статьи 554 Гражданского Кодекса Российской Федерации в договоре купли-продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить земельный участок, который подлежит передаче покупателю по договору. К таким данным будут относиться: кадастровый номер земельного участка, его местоположение (адрес), площадь, категория земли (целевое назначение) и вид разрешенного использования. Если такие данные отсутствуют, то договор будет считаться незаключенным.

Так же договор будет считаться незаключенным, если в договоре отсутствует условие о цене земельного участка, а общие правила определения

цены, которые установлены пунктом 3 статьи 424 Гражданского Кодекса не применяются.

У субъектов Российской Федерации существует преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением случаев продажи с публичных торгов, в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данное право является принципом оборота земель сельскохозяйственного назначения, который имеет целью предупредить спекуляции земельными участками, обеспечить нужды субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, эффективное перераспределение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно статье 8 данного Федерального закона продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан в письменной форме известить высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

В случае если собственник участка принял решение продать земельный участок на торгах, то договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Торги рассматриваются в части 1 статьи 447 ГК РФ в качестве универсального способа заключения договора. Специфика торгов заключается

в том, что при их проведении на один предмет имеется не менее двух участников, т.е. возможных покупателей. Торги, в которых принял участие один участник, признаются несостоявшимися. Следовательно, торги всегда носят состязательный характер.

Земельные торги – это торги по продаже земельных участков или права на заключение договоров их аренды для целей, не связанных с жилищным строительством. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса, при этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии с пунктом 2 статьи 447 Гражданского Кодекса Российской Федерации в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности продаются на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного Кодекса РФ.

Приобретение права собственности на земельный участок возможно посредством заключения договора ренты или пожизненного содержания с иждивением (глава 33 ГК РФ). Плательщик ренты становится собственником

земельного участка, который обременен рентой. Рента ограничивает собственника земельного участка в возможности распорядиться земельным участком без согласия получателя ренты. В случае приобретения в собственность земельного участка, обремененного рентой, его приобретатель берет на себя обязательство по уплате рентных платежей. Особенностью договора ренты и пожизненного содержания ренты с иждивением является то, что в отличие от других сделок по отчуждению земельных участков закон требует обязательного нотариального удостоверение данной сделки (статья 584 ГК РФ).

Помимо сделок основанием возникновения права собственности на землю может послужить судебное решение, которое выносится судом в случае признания гражданских прав и обязанностей.

Земельный Кодекс Российской Федерации в статье 59 признает судебное решение в качестве основания возникновения прав на землю. Такое положение содержится и в статье 8 Гражданского Кодекса Российской Федерации и относится к гражданским правам в целом.

Судебное решение играет роль в юридическом составе возникновения, изменения или прекращения прав на землю. В частности, своим решением суд может изменить момент возникновения прав на землю.<sup>17</sup>

Основанием возникновения права собственности на земельный участок может быть также и мировое соглашение, которое утверждено определением суда. «Правовая природа данного основания, по сути, близка к сделке в части соглашения между сторонами, но также близка и судебному решению в части утверждения мирового соглашения путем вынесения соответствующего определения суда».<sup>18</sup> Определенную роль здесь играет именно определение суда, поскольку своим определением суд решает, утвердить или нет данное соглашение.

---

<sup>17</sup> П. 1 ст.28 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федеральный закон от от 21.07.1997 N 122-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

<sup>18</sup> Ковалева И.С. Особенности возникновения и реализации прав на землю// дис. ... канд. юрид. наук – М., 2016, с.74.

Следующим основанием возникновения права собственности на землю является приобретательная давность. Сущность приобретательной давности состоит в возврате в гражданский оборот имущества, которое утратило хозяина.

Действующее земельное законодательство не содержит каких-либо специальных ограничений в применении норм о приобретательной давности к земельным участкам. Напротив, статья 25 Земельного Кодекса Российской Федерации, посвященная основаниям возникновения прав на земли, отсылает к гражданскому законодательству и иным федеральным законам.

Закрепленная в статье 214 Гражданского Кодекса Российской Федерации и в статье 16 Земельного Кодекса Российской Федерации презумпция государственной собственности на землю, которая не находится в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, не конкурирует со статьей 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации о приобретательной давности. Так как, во-первых, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено как на бесхозяйное имущество, так и на имущество, которое принадлежит на праве собственности другому лицу (в том числе государству); во-вторых, положения пункта 2 статьи 214 Гражданского Кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 16 Земельного Кодекса Российской Федерации нельзя рассматривать в качестве нормативного основания возникновения права собственности на землю. Их роль сводится лишь к констатации факта принадлежности государству всей земли, кроме тех участков, которые переданы в частную собственность. Принадлежность земель государству не установлена на будущее. Судьба земельного участка может измениться, в том числе и с помощью норм приобретательной давности. Исключением из этого являются земельные участки, изъятые и ограниченные в обороте, перечень которых дан в статье 27 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Для возникновения права собственности по давности владения необходимо, чтобы юридическое или физическое лицо, не являющееся

собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владело, как своим собственным, недвижимым имуществом в течение 15 лет.

Значит, приобрести право собственности по давности владения может только гражданин или юридическое лицо. Следовательно, на основании статьи 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации может возникнуть только право частной собственности на землю.

Также следует отметить, что реалии современной жизни таковы, что права на недвижимое имущество возникают лишь при условии их легитимации. Здесь очень остро стоит проблема добросовестного владения. То есть лицо должно считать, что этот земельный участок по праву принадлежит ему. Единый для всех случаев момент возникновения права на земельный участок – момент государственной регистрации, на это указывает пункт 1 статьи 25 Земельного Кодекса РФ. Как следствие, если у владельца нет документа, то у него не возникает и право. Это приводит к следующему выводу: добросовестным признается владелец, который считает, что имеющиеся у него правоустанавливающие документы на земельный участок имеют юридическую силу и закрепляют право собственности на него.

Следует отметить, что для возникновения права собственности на основании давности владения необходимо и судебное решение об установлении факта владения земельным участком в порядке статьи 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации и государственная регистрация права собственности.

В качестве основания возникновения права собственности на земельный участок может выступать также передача земельного участка в уставной (складочный) капитал (паевой фонд) хозяйственного общества (товарищества или кооператива).

Порядок, размер и сроки внесения земельных участков в уставной капитал предусматриваются учредительными документами соответствующего общества. Кроме того, условия внесения земельного участка и его оценка отражаются в договоре, заключенном между участником и обществом.

Передача земельного участка в собственность в случае реорганизации юридического лица правопреемникам этого юридического лица происходит согласно нормам гражданского законодательства о правопреемстве (статья 58, 59 ГК РФ). При преобразовании, слиянии и присоединении земельный участок переходит правопреемнику в неизменном виде. Однако в случае разделения или выделения может возникнуть вопрос о разделе имущества.

Получение земельного участка в качестве компенсации при выходе из коммерческой организации является способом приобретения права собственности на земельный участок, как для граждан, так и для юридических лиц. Получение земельного участка при наличии соответствующих условий возможно вне зависимости от того, вносил ли участник при вступлении в организацию земельный участок в качестве вноса в уставной капитал или нет. Приобретение земельного участка вышеуказанным способом закреплено в ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации».<sup>19</sup>

Следует обратить внимание на тот факт, что закон, предусмотрев возможность внесения земельного участка в качестве вноса в паевой фонд кооператива с условием обязательного возврата земельного участка при выходе, не учел важного момента. Так, при внесении земельного участка в паевой фонд кооператива, последний становится его собственником, приобретая правомочия распоряжения, в том числе отчуждать земельный участок, принадлежащий ему на праве собственности. На практике может возникнуть ситуация, когда к моменту выхода лица, внесшего земельный участок в качестве паевого вноса, кооператив может отказаться от права собственности на землю. Действующее законодательство не предполагает для подобных ситуаций права собственности с обременением.

Следует ввести норму, которая бы устанавливала в качестве обременения земельного участка правами на него третьих лиц – лица, внесшего земельный участок в качестве паевого вноса в кооператив.

---

<sup>19</sup> О сельскохозяйственной кооперации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 08.12.1995 N 193-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> – ст.4870.

Таким образом, действующим законодательством на сегодняшний день урегулированы вопросы, связанные с приобретением (возникновением) права собственности на земельные участки.

### **2.3 Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки**

Отношения, которые связаны с проведением на территории России государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), а также с предоставлением сведений содержащихся в ЕГРН регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О» (далее – Закон № 218-ФЗ). Положения данного Закона не применяются к государственной регистрации прав, а также кадастровому учету на участки недр, космические объекты, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Юридический акт подтверждения и признания возникновения, прекращения, перехода, изменения права лиц на недвижимое имущество или ограничение этого права и обременения недвижимого имущества называется государственной регистрацией прав на недвижимое имущество.

Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130-132, 133.1, 164) подлежат государственной регистрации. Кроме того регистрации подлежат ограничения прав, возникающие на основании актов государственной власти, местного самоуправления, либо на основании договора и обременения, в частности аренда, сервитут, ипотека, доверительное управление, наем жилого помещения.



В судебном порядке может быть оспорено право на недвижимое имущество, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав недвижимости.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества является внесение сведений в ЕГРН о земельных участках, помещениях, зданиях, сооружениях, единых недвижимых комплексах, об объектах незавершенных строительстве, а также об иных объектах прочно связанных с землей (перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению), подтверждающие существование такого объекта недвижимости с характеристиками, которые индивидуализируют его или подтверждают прекращение существования недвижимости.

Закон № 218-ФЗ, который вступил в силу с 1 января 2017 года (за исключением части 4 статьи 66 и статьи 68, которые вступают в силу с 1 января 2020 года), пришел на смену двум ранее действующим законам: Федеральному закону № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральному закону № 221-ФЗ 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости». Однако согласно части 4 статьи 74 Закона № 218-ФЗ данный Закон их не отменяет, но уточняет, что они применяются постольку, поскольку не противоречат Закону № 218-ФЗ<sup>20</sup>.

Закон 218-ФЗ включает в себя 11 глав, которые объединяют 72 статьи и направлен на создание единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Его нормы объединили все действия по оформлению недвижимости в рамках единой учетно-регистрационной процедуры – от кадастрового учета объекта недвижимости до получения документов о праве собственности на него.

Основные нововведения Закона № 218-ФЗ заключаются в следующем:

---

<sup>20</sup> О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

– введение единой базы ЕГРН, при которой возможна подача заявления о кадастровом учете объекта недвижимости с целью последующей регистрации права на такой объект. Это упрощает процедуру оформления документов на недвижимое имущество и сокращает сроки оказания государственных услуг (в течение 10 дней выполняются и кадастровый учет, и регистрация прав, если заявитель хочет получить одну из услуг, то на регистрацию прав уйдет не более 7 дней, а на постановку на кадастровый учет - не более 5 дней);

– на всей территории России осуществляется оказание государственных услуг по регистрации прав и кадастровом учете на недвижимое имущество по экстерриториальному принципу, что позволяет заявителю обратиться за государственной услугой на территории любого региона Российской Федерации, и не важно, где территориально расположен объект недвижимости, на который необходимо осуществить регистрацию прав. Вышеуказанное ведет к повышению удобства получения государственных услуг, уменьшению финансовых затрат физических и юридических лиц, а так же сокращению сроков по получению указанных государственных услуг;

– кадастровый учет и регистрация прав подтверждаются выпиской из ЕГРН, а регистрация договора или иных сделок подтверждаются специальной регистрационной надписью на документе, которым оформлена сделка. Тем самым, отменены оформление и выдача свидетельства о государственной регистрации прав, которые были предусмотрены Законом №122-ФЗ;

– ведение ЕГРН только в электронной форме, который будет включать: кадастр недвижимости, реестр прав на нее, реестр границ, реестровые дела, кадастровые карты, книги учета документов;

– закрепление в ЕГРН оснований и правил внесения сведений в порядке межведомственного взаимодействия и уведомительном порядке, в частности установлена обязанность органов государственной власти/местного самоуправления, уполномоченных на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок, не превышающий пяти рабочих дней с даты принятия такого решения, направлять

в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме, а также в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании актов данных органов либо сделки с органами, в срок, не превышающий пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки, обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости;

– сокращены сроки предоставления сведений из ЕГРН, в настоящее время они не должны превышать 3 рабочих дней со дня получения соответствующим органом запроса о предоставлении сведений;

– изменены основания для отказа в проведении кадастрового учета и регистрации прав. Как таковые основания для отказа Законом №218-ФЗ не предусмотрены, решение об отказе будет принято лишь в том случае, если в течении срока приостановления кадастрового учета и регистрации прав не устранены причины приостановки. Кроме того увеличен срок приостановки до трех месяцев по решению регистратора и до шести месяцев - по инициативе заявителя, что в общем позволит своевременно устранить препятствия и обеспечит проведение кадастрового учета и регистрации прав;

– предусмотрение ответственности за действия либо бездействия при проведении кадастрового учета и регистрации прав, установлены основания такой ответственности, а так же права регистрирующего органа на регрессное требование в размере возмещенных сумм убытков.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от

01.06.2009 № 457 таким органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Отдельные полномочия органа регистрации прав осуществляет подведомственное Росреестру федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра», которое имеет филиалы в субъектах Российской Федерации, также как Росреестр имеет территориальные органы.

На территории Красноярского края функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (Управление Росреестра по Красноярскому краю).

В компетенцию филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Красноярскому краю (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю) входит осуществление функций органа кадастрового учета на территории Красноярского края. В задачи данного учреждения входят: ведение и предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости на территории края. Учреждение также осуществляет полномочия Росреестра в Красноярском крае по оказанию государственных услуг в сфере регистрации прав сделок с недвижимостью и предоставления сведений из ЕГРН.

Собственники недвижимости, обладатели иных прав, подлежащих государственной регистрации, а так же другие лица, предусмотренные в Законе № 218-ФЗ являются участниками отношений, которые возникают во время осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Перечень оснований государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав содержится в статье 14 Закона 218-ФЗ. К таким основаниям относятся:

– акты, которые издаются органами государственной власти или органами местного самоуправления в границах их компетенции и в порядке, установленном законодательством, которое действовало в месте издания таких актов в момент их издания, и которые устанавливают возникновение, переход, прекращение либо наличие права, ограничение права или обременение объекта недвижимости;

– договоры и иные сделки, которые были совершены в отношении недвижимого имущества на основании законодательства, которое действовало в месте расположения данного недвижимого имущества в момент совершения сделки;

– акты либо свидетельства о приватизации жилых помещений, которые совершены в соответствии с законодательством, которое действовало в месте осуществления приватизации в момент ее совершения;

– судебные акты, которые вступили в законную силу;

– свидетельства о праве на наследство;

– акты либо свидетельства о правах на недвижимое имущество, которые выданы соответствующими уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, которое действовало в месте издания таких актов в момент их издания;

– технический план, акт обследования или межевой план, которые были подготовлены по результатам проведения кадастровых работ в порядке, установленном законом, карта-план территории, которая была утверждена в порядке, установленном законом, и подготовлена в ходе осуществления комплексных кадастровых работ;

– схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте в целях предоставления гражданам в безвозмездное пользование земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и расположены на территориях тех субъектов Российской Федерации, которые входят в состав Дальневосточного федерального округа, данная норма действует до 1 января 2035 года;

– документы, подтверждающие наличие, возникновение, прекращение, перехода права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, которое действовало на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости, а так же иные документы, предусмотренные федеральным законодательством.

Законом № 218-ФЗ предусмотрена как возможность одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, так и отдельного осуществления указанных процедур.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно по следующим основаниям:

– при создании объекта недвижимого имущества. Исключением являются ситуации, при которых государственный кадастровый учет проводится на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представляется органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, призванной осуществлять государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, которое связано с разработкой, изготовлением либо утилизацией ядерного оружия, а так же ядерных энергетических установок военного назначения;

– образованием объекта недвижимости, за исключением образования земельных участков на основании решения об его изъятии для государственных/муниципальных нужд; образованием земельных участков из земель государственная собственность на которые не разграничена; образованием земельных участков путем перераспределения из земельного участка, который находится в государственной/муниципальной собственности и земельного участка, который находится в частной собственности на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного

самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

- прекращением существования объекта недвижимости, права на которые были зарегистрированы в ЕГРН;

- образованием существования части объекта недвижимости либо прекращением ее существования, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом . Исключением будет являться случай, когда в отношении части земельного участка, который находится в государственной/муниципальной собственности, образованной для установления сервитута по отношению к данной части.

Без одновременного государственного кадастрового учета государственная регистрация проводится с условием присутствия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества. Право на данный объект должно регистрироваться на основаниях:

- возникновения права на созданный объект недвижимости в том случае, образования объекта по основаниям разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предоставленное государственным/муниципальным органом, уполномоченной организацией, которая призвана осуществлять государственное управление использованием атомной энергии и при осуществлении деятельности по разработке, изготовлению или утилизации ядерного оружия, а так же ядерных энергетических установок военного назначения;

- перехода права на объект недвижимости;

- возникновения на образованный земельный участок права в том случае, когда принято решение об его изъятии для государственных/муниципальных нужд; образованием земельных участков из земель государственная собственность на которые не разграничена; образованием земельных участков путем перераспределения из земельного участка, который находится в государственной/муниципальной собственности и земельного участка, который

находится в частной собственности на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

- прекращения прав на объект недвижимости. Исключением будет прекращение прав в случае, когда объект недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН, прекратит существование;

- подтверждения прав на объект недвижимости, которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- подтверждения прав на объект недвижимости, которые возникли в силу федерального закона;

- ограничения прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, в том числе прекращения такого ограничения и обременения.

Без одновременной государственной регистрации государственный кадастровый учет проводится только при таких условиях, если он осуществляется:

- на основании создания объекта недвижимости в связи с разрешением на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предоставленное государственным/муниципальным органом, либо уполномоченной организацией, которая осуществляет государственное управление использованием атомной энергии и при осуществлении деятельности по разработке, изготовлению или утилизации ядерного оружия, а так же ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, который предусмотрен статьей 19 Закона 218-ФЗ;

- на основании прекращения существования объекта недвижимости, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН;

- относительно зданий, которые являются многоквартирными домами, а так же помещений, которые являются общим имуществом в таких



многоквартирных домах, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета квартир, которые расположены в таких домах;

– в связи с образованием либо с прекращением существования части объекта недвижимого имущества, если на нее распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимого имущества, в случае, если в соответствии с федеральным законом данные ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в ЕГРН;

– относительно помещений и мест для машин в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение, а так же в случае, когда право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН;

– по основаниям изменения основополагающих характеристик объекта недвижимости;

– в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка или расположенного на нем объекта недвижимости для государственных/муниципальных нужд;

– при выполнении комплексных кадастровых работ по отношению к образуемым земельным участкам, которые заняты улицами, скверами, проездами, набережными, площадями, какими-то водными объектами, а так же иными объектами, которые находятся в общем пользовании, тогда, когда их образование предусмотрено проектом межевания территории, который утвержден в установленном законом порядке;

– относительно земельных участков, которые образуются из земель или земельных участков, если на них государственная собственность не разграничена. В этих случаях органом регистрации прав одновременно с государственным кадастровым учетом будет проведено внесение сведений в ЕГРН о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведений об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса

Российской Федерации» на распоряжение таким земельным участком. Ранее ни Единый государственный реестр прав, ни государственный кадастр недвижимости не содержал сведений об уполномоченном органе по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

– относительно земельного участка, который образован путем перераспределения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а так же земельного участка, который находится в частной собственности, по решению об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия государственного/муниципального органа на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

– относительно части земельного участка, который находится в государственной/муниципальной собственности, образованной с целью установления сервитута применительно к ней.

Лица, по заявлению которых осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав определены в статье 15 Закона № 218-ФЗ. К таким лицам относятся собственники, правообладатели объектов недвижимости, а также нотариусы или уполномоченные им работники, в случаях установленных законом кадастровые инженеры и иные лица.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Требования к документам, которые представляются для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

установлены статьями 21-24 Закона 218-ФЗ. При этом предусмотрено, что документы (межевой план, акт обследования, технический план) подготавливаются кадастровыми инженерами в виде электронного документа в формате, установленном органом нормативно-правового регулирования, и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Если указанные документы представлены в форме электронных документов в таком формате, который не соответствует установленному органом нормативно-правового регулирования, орган регистрации прав обязан будет вернуть заявление о кадастровом учете и регистрации прав и прилагаемые к нему документы и оставить их без рассмотрения<sup>21</sup>. В том числе основаниями для возврата заявления являются:

- случаи, когда в представленных на бумажных носителях заявлениях либо документах имеются приписки, подчистки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, а так же, если имеются серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать содержание данных заявлений, документов;

- случаи, когда по истечении 5 дней с даты подачи заявления, отсутствует информация в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

- случаи, когда в ЕГРН имеется отметка о том, что невозможна государственная регистрация перехода права, ограничения права либо обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;

---

<sup>21</sup> О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

- случаи, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации заявителем не подписано заявление о государственном кадастровом учете либо государственной регистрации прав.

Кроме того, статьей 26 Закона 218-ФЗ установлено 55 случаев, при которых по решению государственного регистратора прав приостанавливается осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, за исключением приостановлений:

- на срок, не превышающий 1 месяц в том случае, когда не представлены либо не поступили документы или сведения, содержащиеся в них, которые были запрошены органом регистрации прав по межведомственным запросам;

- до завершения государственной регистрации сделки с объектом недвижимости либо перехода, ограничения/обременения права на объект недвижимости по ранее принятым документам на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

- до разрешения спора судом в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество;

- до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю либо об обращении залога в доход государства;

- до истечения одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности либо продавцом комнаты в коммунальной квартире собственников остальных комнат в коммунальной квартире;

- на срок не более чем один месяц, если не представлено заявление о прекращении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, либо не представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении государственной регистрации такого договора и (или) прав на его основании и возврате документов без проведения государственной регистрации прав, в том числе в случаях, когда в соответствии с Законом № 218-ФЗ заявление на государственную регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора.

На основании заявления уполномоченных лиц подавать заявления государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть приостановлены, но не более чем на шесть месяцев однократно.

В случае если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и регистрации прав, указанные в статье 26 Закона № 218-ФЗ в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав. По иным основаниям отказ в проведении кадастрового учета и регистрации прав не предусмотрен, соответственно, не допускается.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав включает в себя следующие этапы:

1. Прием заявления и прилагаемых к нему документов;
2. В случаях, если имеются основания, указанные в статье 25 Закона № 218-ФЗ, производится возврат прилагаемых к заявлению документов без рассмотрения;
3. Проведение правовой экспертизы документов, которые представлены для осуществления кадастрового учета и регистрации прав, для того, что бы выявить наличие или отсутствие оснований для приостановления кадастрового

учета и государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении данных процедур;

4. Внесение необходимых сведений в ЕГРН, для осуществления кадастрового учета и регистрации прав, либо уведомление о приостановлении кадастрового учета и регистрации прав при наличии оснований, либо уведомление об отказе в осуществлении кадастрового учета и регистрации прав при наличии оснований, либо уведомление о прекращении кадастрового учета и регистрации прав;

5. Выдача документов после осуществления кадастрового учета и регистрации прав, либо после отказа в осуществлении кадастрового учета и регистрации прав, либо после прекращения кадастрового учета и регистрации прав.

Как предусматривается законом 218-ФЗ, ЕГРН ведется исключительно в электронной форме. Не допускается уничтожение внесенных в ЕГРН сведений. Если внесенные сведения претерпели изменения, то должна быть сохранена ранее внесенная информация.

Обязанность государственных/муниципальных органов по направлению документов, которые изданы в пределах их полномочий, и содержащихся в таких документах сведений в орган регистрации прав для их внесения в ЕГРН, устанавливается статьей 32 Закона № 218-ФЗ, в том числе устанавливаются сроки для направления вышеуказанных документов.

Для регистрации прав на недвижимость, которые возникают в силу закона (например, при вынесении судебного акта), стало необязательным соблюдение уведомительного порядка регистрации. В таком случае запись в реестр будет внесена без участия правообладателя или приобретателя – информация в Росреестр будет поступать с помощью межведомственного взаимодействия.

Уточнена ответственность Росреестра за нарушение правил регистрации прав на недвижимость – например, за утрату или искажение сведений, незаконный отказ в осуществлении регистрации, необоснованный отказ в

предоставлении выписки из реестра и т. п. При этом, если нарушение было допущено по вине иного органа или, например, кадастрового инженера, Росреестр сможет предъявить им регрессные требования.

Предусмотрена однократная компенсация гражданину - собственнику единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также гражданину - добросовестному приобретателю, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение. Компенсация предоставляется за счет средств федерального бюджета, ее сумма не может превышать 1 млн руб. Установлены также условия ее предоставления. Данная норма Закона начнет действовать с 1 января 2020 года.

### **3 Проблемы при государственной регистрации прав на земельные участки**

#### **3.1 Перераспределение земельных участков между публично-правовыми образованиями**

Перераспределение имущества, в том числе земельных участков, между публично-правовыми образованиями регулируется статьей 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон о передаче).

Федеральным законом о передаче установлены перечни имущества, которые могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности.

Также установлены основания безвозмездной передачи, а именно:

- находящееся в федеральной собственности имущество, которое может находиться в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, подлежит безвозмездной передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность в случае:

1) если нахождение указанного имущества в федеральной собственности не допускается, в том числе в результате разграничения полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;



2) если указанное имущество используется органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями для целей, установленных в соответствии со статьей Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и статьей 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

- находящееся в собственности субъектов Российской Федерации имущество, которое может находиться в федеральной собственности или муниципальной собственности, подлежит безвозмездной передаче в федеральную собственность или муниципальную собственность в случае:

1) если нахождение указанного имущества в собственности субъектов Российской Федерации не допускается, в том числе в результате разграничения полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;

2) если указанное имущество используется федеральными органами государственной власти, органами местного самоуправления, федеральными государственными и муниципальными унитарными предприятиями, федеральными государственными и муниципальными учреждениями для целей, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом и со статьей 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

- находящееся в муниципальной собственности имущество, которое может находиться в федеральной собственности или собственности субъектов Российской Федерации, подлежит безвозмездной передаче в федеральную собственность или собственность субъектов Российской Федерации в случае:

1) если нахождение указанного имущества в муниципальной собственности не допускается, в том числе в результате разграничения полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;

2) если указанное имущество используется федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, государственными унитарными предприятиями и государственными учреждениями, созданными Российской Федерацией или субъектами Российской Федерации, для целей, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом и со статьей 26.11 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

Предложения о передаче имущества направляются органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Предложения о передаче имущества рассматриваются органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в течение 90 дней со дня поступления указанных предложений.

Решения о передаче имущества из федеральной собственности в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность и из собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности в федеральную собственность принимаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника имущества, если иное не установлено Правительством Российской Федерации.

Решения о передаче имущества из собственности субъектов Российской Федерации в муниципальную собственность и из муниципальной

собственности в собственность субъектов Российской Федерации принимаются уполномоченными исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия собственника имущества.

Указанные решения являются основаниями возникновения права собственности на имущество, включенное в утвержденные перечни.

Перечень документов, необходимый для принятия решения о передаче федерального имущества в краевую государственную собственность установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 13.03.2006 № 374 «О перечнях документов, необходимых для принятия решения о передаче имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность, из собственности субъекта Российской Федерации в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта Российской Федерации»

Передача имущества осуществляется путем составления передаточного акта, в указываются наименования и места нахождения передаваемого имущества и его характеристики(кадастровый номер, площадь).

Права на находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности объекты недвижимости регистрируются одновременно с правами на земельные участки, на которых расположены данные объекты недвижимости, на основании указанных в настоящей части решений, подписанных передаточных актов и иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Федеральным законом о передаче предусмотрено, что право собственности на имущество возникает с даты, устанавливаемой решениями о передаче имущества, т.е. права собственности возникает в данном случае не с момента регистрации в ЕГРН, а с того момента, который указан в решении о

безвозмездной передаче имущества, как правило в данных решениях указывается момент возникновения права – с момента утверждения передаточного акта.

Порядок безвозмездной передачи в собственность субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя либо муниципальную собственность зданий, сооружений, объектов, строительство которых не завершено, земельных участков, находящихся в границах военных городков, а также в границах земельных участков, используемых для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства, в случае, если на этих земельных участках находятся объекты (в том числе объекты, строительство которых не завершено), в которых расположены жилые помещения указанных войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, установлен Федеральным законом от 08.12.2011 № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №423-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 2 Федерального закона № 423-ФЗ военное недвижимое имущество безвозмездно передается в собственность субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальную собственность поселений, городских округов, на территориях которых расположено такое имущество. Хотелось бы отметить, что Федеральным законом № 423-ФЗ не предусмотрена передача высвобождаемого военного имущества в муниципальную собственность районов и субъектов Российской Федерации (за исключением субъекта

Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя).

Федеральным законом № 423-ФЗ предусмотрен более упрощенный порядок передачи высвобождаемого военного имущества в муниципальную собственность, а именно возможность передачи военного имущества без осуществления предварительной государственной регистрации права собственности Российской Федерации, кадастрового учета, установления границ земельных участков.

Федеральным законом № 423-ФЗ установлено, что в случае, если отпала необходимость в военном недвижимом имуществе для обеспечения осуществления федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства, такое имущество подлежит безвозмездной передаче в собственность субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя либо муниципальную собственность поселений, городских округов.

Решение о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя либо муниципальную собственность принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в сфере управления и распоряжения имуществом Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны и подведомственных им организаций.

При этом следует обратить внимание, что Конституционный суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что положения, устанавливающие порядок безвозмездной передачи имущества не допускают принятия соответствующего решения в принудительном одностороннем порядке, без достижения соответствующей договоренности и наличия волеизъявления всех заинтересованных субъектов независимо от состава

публично-территориальных субъектов, выступающих участниками такой передачи<sup>22</sup>.

Положения Федерального закона № 423-ФЗ так же не могут рассматриваться как позволяющие – в нарушение конституционных прав органа местного самоуправления и гарантий муниципальной собственности – принимать решение о передаче имущества из федеральной собственности в муниципальном в одностороннем порядке, без согласия органов местного самоуправления.

Как следует из судебной практики<sup>23</sup>, безвозмездная передача военного недвижимого имущества из федеральной собственности в муниципальную собственность возможна только при соблюдении ряда условий, в частности таких как: объективная необходимость такой передачи для осуществления местным самоуправлением своих полномочий и возможность фактического использования передаваемого имущества как наиболее эффективного в социально-экономическом плане для решения вопросов местного значения.

На территории четырех муниципальных образований Красноярского края Устьянского сельсовета Абанского района, Астафьевского, Сотниковского и Краснокурышинского сельсоветов Канского района сложилась негативная практика приема высвобождаемого военного имущества. Министерством обороны России в 2015 году были изданы приказы о передачи высвобождаемого военного имущества без получения согласия органов местного самоуправления. До сегодняшнего дня приказы Минобороны России остаются не реализованными, так как органы местного самоуправления отказали в подписании передаточных актов.

Причиной отказа послужило неудовлетворительное состояние большей части объектов и отсутствие возможности их дальнейшего использования для

---

<sup>22</sup> Постановление Конституционного суда от 30.06.2006 № 8-П, Определение от 07.12.2006 №542-О, Определение от 04.12.2007 № 828-О-П

<sup>23</sup> Определение Верховного Суда РФ от 13.08.2015 по делу № А46-7548/2014 от 31.08.2015 № 304-ЭС15-9975, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 09.07.2015 № А19-17262/2014, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.06.2015 № Ф04-19551/2015 по делу № А45-17302/2014

целей, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Арбитражный суд Красноярского края, учитывая позицию Конституционного суда Российской Федерации о недопустимости передачи федерального имущества без наличия согласия органов местного самоуправления, отказал в исковых требованиях ФГКУ «Сибирское ТУИО» Минобороны России к Управлению Росреестра по Красноярскому краю о бездействии Росреестра и понуждении зарегистрировать право собственности указанных муниципальных образований<sup>24</sup>. Третий Арбитражный апелляционный суд указанные решения Арбитражного суда Красноярского края оставил без изменения, апелляционные жалобы ФГКУ «Сибирское ТУИО» без удовлетворения.

Также имеются случаи отказа Министерства обороны России в передаче высвобождаемого военного имущества в муниципальную собственность муниципальных образований края. Так, например, администрация города Красноярска неоднократно обращалась в Министерство обороны Российской Федерации по вопросу передачи имущественного комплекса военных городков №1, №2, расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Малиновского, 22. Однако были переданы только жилые дома с инженерными сетями, расположенные на территории указанных городков. Иные объекты недвижимости, а также земельные участки, в том числе и под переданными жилыми домами, в муниципальную собственность города Красноярска не переданы.

В настоящее время здания, расположенные на территории военных городков по ул. Малиновского, не эксплуатируются и не охраняются, входные двери выбиты, остекление оконных проемов отсутствует, все это может

---

<sup>24</sup> Решения Арбитражного суда Красноярского края от 25.11.2016 по Делу № А33-9925/2016, от 15.03.2016 по Делу № А33-27062/2015, от 04.08.2016 по Делу А33-28438/2015, от 15.08.2016 по Делу № А33-7518/2016 по иску ФГКУ «Сибирское ТУИО» Минобороны России к администрации Устьянского сельсовета Абанского района об обязанности принятия высвобождаемого военного имущества

привести к прямой угрозе возникновения пожара и чрезвычайных ситуаций криминогенного характера. Территориально бывшие военные городки №1, №2 расположены в центральной части города в связи с чем, администрация города Красноярска видит решение проблемы по устранению сложившейся ситуации, а также решение проблемы людей, проживающих в аварийных домах (учитывая года их постройки) ранее переданных из федеральной в муниципальную собственность г. Красноярска в реализации на этой территории проекта развития комплексного освоения территории. В рамках данного проекта возможно предусмотреть как строительство многоквартирных домов, так и остро необходимых городу Красноярску объектов социального назначения: детских садов, школ, инженерных сетей, объектов инфраструктуры.

Аналогичная проблема была по передаче недвижимого имущества военного городка №11, расположенного по адресу: г.Красноярск, ул. 8 Марта, 18А, ул.Новая Заря. На протяжении нескольких лет велась переписка с Министерством обороны Российской Федерации по вопросу необходимости передачи имущества военного городка и в мае 2016 года Министерством обороны Российской Федерации было принято решение о его передаче (от 04.05.2016 № 146), в июня 2016 года подписаны передаточные акты и осуществлена государственная регистрации права муниципальной собственности г.Красноярска.

Вместе с этим в Красноярском крае имеется положительный опыт передачи высвобождаемого военного имущества, находящегося в федеральной собственности, в муниципальную собственность муниципальных образований края.

По состоянию на 13.03.2017 в муниципальную собственность муниципальных образований края принято 202 объекта недвижимого имущества 18 военных городков, расположенных на территории городских округов, муниципальных районов и поселений Красноярского края, а именно:

5 детских садов;



5 объектов инженерной инфраструктуры (тепловая сеть, сети водоснабжения и водоотведения);

3 котельные;

19 земельных участков общей площадью 1687,26 га;

170 объект недвижимого имущества, отнесенных к категории прочих.

В Красноярском крае безвозмездная передача земельных участков, находящихся в собственности края, в муниципальную собственность и приему земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в собственность края осуществляется также в порядке, установленном Законом Красноярского края от 05.06.2008 № 5-1732 «О порядке безвозмездной передачи в муниципальную собственность имущества, находящегося в государственной собственности края, и безвозмездного приема имущества, находящегося в муниципальной собственности, в государственную собственность края» с учетом особенностей, установленных Законом Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

Передача земельных участков, находящихся в собственности края, в муниципальную собственность производится по предложению главы муниципального образования, либо уполномоченных в соответствии с муниципальными правовыми актами органа местного самоуправления или должностного лица местного самоуправления, либо органов государственной власти края в случае, если указанные земельные участки необходимы для осуществления полномочий органов местного самоуправления.

Прием земельных участков из муниципальной собственности в собственность края производится по предложению главы муниципального образования либо уполномоченных в соответствии с муниципальными правовыми актами органа местного самоуправления или должностного лица местного самоуправления.

В 2016 году агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края во исполнение поручения Губернатора Красноярского

края проведена масштабная работа по подготовке и обеспечению принятию 37 распоряжений Правительства Красноярского края о передаче 22 746 земельных участка сельскохозяйственного назначения площадью 785 793,2 га, находящихся в государственной собственности Красноярского края (ранее в 2008-2010 годах сформированных в счет не востребованных земельных долей), в муниципальную собственность в целях вовлечения их в хозяйственный оборот, обеспечения целевого и эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения.

В результате по состоянию на 01.05.2017 осуществлен переход права собственности 19 239 земельных участков сельскохозяйственного назначения, по 408 земельным участкам Управлением Росреестра по Красноярскому краю приняты решения о приостановлении государственной регистрации перехода права в связи с тем, что границы земельного участка, на который представлено заявление о регистрации, пересекает границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, что препятствует осуществлению регистрации.

Порядок разграничения муниципального имущества между муниципальными образованиями Красноярского края установлен Законом Красноярского края<sup>25</sup>.

Разграничение имущества осуществляется между:

- 1) вновь образованными городскими, сельскими поселениями и муниципальным районом, в границах которого они образованы;
- 2) вновь образованным муниципальным районом и расположенными в его границах городскими, сельскими поселениями;
- 3) вновь образованными муниципальными образованиями в случае разделения муниципального образования;

---

<sup>25</sup> О порядке разграничения имущества между муниципальными образованиями края [Электронный ресурс]: закон Красноярского края от от 26.05.2009 № 8-3290 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

4) муниципальным районом и городским округом в случае наделения городского поселения, входящего в границы муниципального района, статусом городского округа или лишения его статуса городского округа;

5) муниципальными образованиями в случае изменения их границ, влекущего за собой отнесение территорий отдельных населенных пунктов одного муниципального образования к территории другого муниципального образования;

6) муниципальными образованиями, созданными до дня вступления в силу главы 12 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

7) муниципальным районом и сельскими поселениями в его составе в случае изменения перечня вопросов местного значения сельского поселения.

Разграничение имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными образованиями осуществляется в соответствии с установленными статьей 50 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» видами имущества.

Разграничение муниципального имущества может осуществляться по предложению:

1) муниципального образования, в собственности которого находится муниципальное имущество;

2) муниципального образования, претендующего на муниципальное имущество.

Перечень имущества, подлежащего передаче в муниципальную собственность в процессе разграничения имущества, утверждается правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти Красноярского края (распоряжением Правительства края).

Основанием возникновения права собственности на передаваемое муниципальное имущество у принимающего его муниципального образования

является правовой акт высшего исполнительного органа государственной власти края об утверждении перечня передаваемого муниципального имущества.

Право собственности на передаваемое муниципальное имущество возникает с момента подписания сторонами акта о передаче и принятии имущества в муниципальную собственность.

### **3.2 Отказ в государственной регистрации прав на земельные участки при пересечении границ земельных участков и предложения по решению проблем, связанных с пересечением**

Спорным является вопрос, касающийся пересечения границ земельных участков. Росреестр выявил огромное количество наложений земельных участков, т.е. пересечение границ земельных участков друг с другом. Согласно информации, представленной Росреестром, к пересечению границ учтенных земельных участков привели технологические сбои при переходе на ведение ГКН с помощью программного комплекса автоматизированной информационной системы ведения ГКН, а также несоблюдение работниками филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю положений Федерального закона от 2 января 2000г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» и Закона о кадастре.

При этом ранее, когда ставили на учет земельные участки, были требования Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, в котором была формулировка о том, что изменение требований к ведению кадастра недвижимости не является основанием для признания сведений о земельных участках ошибочными, т.е. по сути не было основания отказывать в учете. Однако в начале 2017 года вступил в действие Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ. Во-первых, не стало нормы, по которой если требования изменились, то это не считается неправильной границей; во-вторых, появилась норма о том, что

если пересекаются границы, то это является основанием для отказа в учете и регистрации прав.

Росреестром предлагается устранять пересечения границ земельных участков правообладателям. При этом они не указывают границы какого земельного участка установлены не верно. Для устранения таких пересечений требуется в первую очередь волеизъявление всех правообладателей земельных участков границы которых пересекаются, а во вторых финансовые средства. В случае если пересечение земельного участка с границами территориальной зоны, населенного пункта либо муниципального образования, кроме финансовых средств значительных требуется соблюдение всех процедур по выполнению градостроительной и землеустроительной документации, а это значительные временные затраты. И пока пересечение не будет устранено земельным участком распорядиться нельзя (ни продать, ни сдать в аренду, залог, оформить наследство и тд.)

Однако Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ для приостановления и в последующем отказа в осуществлении кадастрового учета применительно к земельным участкам называют такое основания, как пересечение одной из границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, одной из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, или границы территориальной зоны, населенного пункта, муниципального образования, однако за исключением установленных случаев, а именно: если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков, населенных пунктов, населенного пункта, муниципального образования в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости (пункты 21, 27, 43 части 1 статьи 26 Закона).

В связи с этим, по-моему мнению, выявленные Росреестром пересечения границ земельных участков ни во всех случаях должны являться основанием для отказа для приостановления и в последующем отказа в осуществлении кадастрового учета и регистрации, в ряде случаев они попадают именно под вышеуказанное исключение и должны исправляться органом регистрации прав самостоятельно в порядке, установленном для исправления реестровой ошибки.

Согласно статье 61 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки. Порядок и способы направления органом регистрации прав данного решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

По истечении шести месяцев со дня направления указанным лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка орган регистрации прав вправе внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. Изменение в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки

осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, с использованием картографической основы в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости не более чем на пять процентов.

В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровой ошибки орган регистрации прав обязан уведомить об этом правообладателя земельного участка в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Понятие права собственности на землю применяется в юридическом и экономическом аспекте. В романо-германской правовой системе право собственности рассматривается как наиболее полное господство лица над вещью.

Особого внимания в сфере правового регулирования заслуживает вопрос о соотношении гражданского и земельного законодательства, учитывая, что земельные отношения имеют в своем составе имущественные отношения, которые являются предметом регулирования гражданского права.

Общим элементом правового регулирования земельного и гражданского законодательства является главным образом вопросы права собственности на землю и иных вещных прав на земельные участки, а также совершение сделок с земельными участками. Гражданское законодательство определяет общие положения, касающиеся регулирования указанных вопросов, а в земельном законодательстве отражается соответствующая специфика, обусловленная особенностью земли как природного объекта.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности.

Частная собственность на землю – это собственность граждан и юридических лиц. Иностранцы граждане и юридические лица могут иметь в собственности земельные участки на территории Российской Федерации за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения и земельных участков, которые находятся на приграничных с Россией территориях.

Государственную и муниципальную собственность объединяют в публичную собственность.



Государственная собственность на землю имеет сложный состав: ее подразделяют на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации.

В федеральной или региональной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами, право собственности Российской Федерации или субъекта, на которое возникло в результате разграничения государственной собственности на землю, а также были приобретены Российской Федерацией или субъектом на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством.

В зависимости от формы собственности на землю субъектами права земельной собственности являются граждане, юридические лица, в том числе иностранные граждане, юридические лица и лица без гражданства, Российская Федерация и субъекты Российской Федерации в лице органов государственной власти, а также административно-территориальные муниципальные районы, города, сельские поселения и другие населенные пункты в лице соответствующих органов местного самоуправления.

Абсолютно для всех субъектов права собственности на землю объектом является именно земельный участок. Помимо земельного участка особым объектом является его часть. Продать часть земельного участка нельзя, однако часть земельного участка можно сдавать в аренду.

Самое распространенное и отличительное основание возникновения права собственности на земельные участки вытекает из актов органов государственной власти и местного самоуправления и образует административные основания возникновения права собственности на земельные участки. По данному основанию решения принимают исполнительные органы государственной власти или местного самоуправления, которые обладают таким правом на основании Земельного Кодекса Российской Федерации.

Помимо предоставления земельных участков по решению органов государственной власти и органов местного самоуправления основанием возникновения прав на землю являются сделки.

Помимо сделок основанием возникновения права собственности на землю может послужить судебное решение, которое выносится судом в случае признания гражданских прав и обязанностей.

В качестве основания возникновения права собственности на земельный участок может выступать также передача земельного участка в уставной (складочный) капитал (паевой фонд) хозяйственного общества (товарищества или кооператива).

Таким образом, действующим законодательством на сегодняшний день урегулированы вопросы, связанные с приобретением (возникновением) права собственности на земельные участки.

Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130-132, 133.1, 164) подлежат государственной регистрации. Кроме того регистрации подлежат ограничения прав, возникающие на основании актов государственной власти, местного самоуправления, либо на основании договора и обременения, в частности аренда, сервитут, ипотека, доверительное управление, наем жилого помещения.

Отношения, которые связаны с проведением на территории России государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), а также с предоставлением сведений содержащихся в ЕГРН регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Закон № 218-ФЗ, который вступил в силу с 1 января 2017 года (за исключением части 4 статьи 66 и статьи 68, которые вступают в силу с 1 января 2020 года), пришел на смену двум ранее действующим законам: Федеральному

закону № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральному закону № 221-ФЗ 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости». Однако согласно части 4 статьи 74 Закона № 218-ФЗ данный Закон их не отменяет, но уточняет, что они применяются постольку, поскольку не противоречат Закону № 218-ФЗ.

Закон 218-ФЗ включает в себя 11 глав, которые объединяют 72 статьи и направлен на создание единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Его нормы объединили все действия по оформлению недвижимости в рамках единой учетно-регистрационной процедуры – от кадастрового учета объекта недвижимости до получения документов о праве собственности на него.

Перераспределение имущества, в том числе земельных участков, между публично-правовыми образованиями регулируется статьей 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации ...», Федеральным законом от 08.12.2011 № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества ...». В Красноярском крае безвозмездная передача земельных участков, находящихся в собственности края, в муниципальную собственность и приему земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в собственность края осуществляется также в порядке, установленном Законом Красноярского края от 05.06.2008 № 5-1732 «О порядке безвозмездной передачи ...».

Следует отметить, что в настоящее время в Российской Федерации создана достаточная правовая база по регулированию земельных отношений вместе с этим имеются и проблемы, в частности в работе затронута проблема пересечения границ смежных земельных участков, а также пересечение границ земельных участков с границами территориальной зоны, населенного пункта либо муниципального образования, что свидетельствует о незавершенности процесса реформирования земельных отношений и необходимости их дальнейшего развития и преобразования.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 [Электронный ресурс]: от 26 января 1996 года N 14-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

5. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 04.12.2006 N 200-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: от 30 декабря 2001 года N 195-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

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

8. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

9. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

10. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федеральный закон от от 21.07.1997 N 122-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

11. О социальной защите инвалидов в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.11.1995 N 181-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

12. О сельскохозяйственной кооперации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 08.12.1995 N 193-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

13. О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" [Электронный ресурс]: федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

14. О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]:

федеральный закон от от 08.12.2011 N 423-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

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

16. О порядке разграничения имущества между муниципальными образованиями края [Электронный ресурс]: закон Красноярского края от от 26.05.2009 № 8-3290 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

17. Постановление Конституционного Суда РФ от 30.06.2006 N 8-П "По делу о проверке конституционности ряда положений части 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ

18. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 7 декабря 2006 г. N 542-О по запросу Законодательного Собрания Республики Карелия о проверке конституционности ряда положений части 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ

19. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2007 г. N 828-О-П "По жалобе главы администрации муниципального района "Читинский район" Читинской области на нарушение конституционных прав отдельными положениями части 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ

20. Определение Верховного Суда РФ от 13.08.2015 по делу № А46-7548/2014 от 31.08.2015 № 304-ЭС15-9975

21. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 09.07.2015 № А19-17262/2014

22. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.06.2015 № Ф04-19551/2015 по делу № А45-17302/2014

23. Определение Арбитражного суда Красноярского края от 14 апреля 2016 года № А33-28722/ об оспаривании решения от 16.10.2015, оформленного письмом «Об отказе в проведении аукциона».

24. Определение Арбитражного суда Красноярского края от 29 марта 2016 года № А33-28710/2015/ о признании незаконным решения, оформленного письмом от 16.10.2015 №92-08- 13344/17406.

25. Определение Арбитражного суда Красноярского края от 15 февраля 2016 года А33-1387/2016/ о признании незаконным решения от 03.12.2015, оформленного письмом №92-08-15689/19691.

26. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 25 ноября 2016 года № А33-9925/2016/ по иску Министерства обороны Российской Федерации о признании бездействия незаконным.

27. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 15 марта 2016 года № А33-27062/2015/ по иску Министерства обороны Российской Федерации о признании бездействия незаконным.

28. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 04 августа 2016 года № А33-28438/2015/ по иску Министерства обороны Российской Федерации о признании бездействия незаконным.

29. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 15 августа 2016 года № А33-7518/2016/ по иску ФГКУ «Сибирское ТУИО» Минобороны России к администрации Устьянского сельсовета Абанского района об обязанности принятия высвобождаемого военного имущества.

30. Агафонова Н. Н. Гражданское право: учебник / Н. Н. Агафонова 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2015, - 325 с.

31. Агафонов В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / отв. ред.: Н. Г. Жаворонкова, О. А. Романова. - Москва: Проспект, 2014, - 316 с.

32. Алексеев С. С. Гражданское право: учебник / 4-е изд., перераб и доп. - Москва: Институт частного права, 2014. – 211 с.

33. Боголюбов С. А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов 3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Проспект, 2014, - 376 с.
34. Доклад «О состоянии и использовании земель Красноярского края за 2015 год» составлен специалистами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю. 2016.
35. Елисеева И.А. О соотношении норм гражданского и земельного законодательства при регулировании оборота земельных участков / И.А. Елисеева // Общество и право. – 2014, №3. – С. 116.
36. Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" / Журнал. – 2016. - №7. – С. 25.
37. Зиннатулин А. З. Приобретение права частной собственности на земельные участки// дис. ... канд. юрид. наук – Казань – 2016 – с.45.
38. Иконицкая И.А. Право собственности на землю в России и ЕС / И. А. Иконицкая. – Москва: Волтерс Клувер, 2015.- №4. – С. 32.
39. Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в Российской Федерации / Москва, - 2014. – С. 46.
40. Ковалева И.С. Особенности возникновения и реализации прав на землю// дис. ... канд. юрид. наук – М., 2016, с.74.
41. Корнеев А. Л. Вопросы перераспределения земель в контексте изменений земельного законодательства // Юридический мир. — 2016. — Т. 8. — С. 54.
42. Крассов О.И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. — 4-е изд., переработано и дополнено. — Москва: ИНФРА-М, 2014, - 132 с.
43. Нецветаев А.Г. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: Учебно-методический комплекс / А.Г Нецветаев. – Москва: Изд. центр ЕАОИ, - 2014. – 119-120 с.
44. Прохорова Н.А. Содержание права государственной собственности на землю по Земельному кодексу РФ / Н.А. Прохорова // Журнал российского права.-2015.-№ 8. – С. 14.



45. Суханов Е.А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый гражданский кодекс / С.А.Хохлова, Е.А. Суханов. - Москва, - 2015г. – С. 216.

46. Эйриян Г.Н. основания возникновения прав на землю / Г.Н. Эйриян.  
// Адвокат. 2015. - № 7. - С. 24.

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

Юридический

институт

Трудового и экологического права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой



Е.И. Петрова

подпись инициалы, фамилия

« 20 » 06 2017 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01 юриспруденция

код – наименование направления

**Право собственности на землю в Российской Федерации**

Руководитель

С 5.06.2017

подпись, дата

доцент, к.и.н

должность, ученая степень

С.Н.Гринберг

инициалы, фамилия

Выпускник

К.И. Боярских

подпись, дата

К.И. Боярских

инициалы, фамилия

Красноярск 2017