**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования**

«Санкт-Петербургский государственный морской технический университет»

(СПБГМТУ)

Факультет естественнонаучного и гуманитарного образования

Кафедра гражданского и коммерческого права

Направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**По дисциплине: «Гражданское право»**

**На тему: «Право собственности и другие вещные права на землю»**

Студентки 2 курса 7263 группы

Очного отделения

Дмитриевой Екатерины Юрьевны

Работу проверил:

Старший преподаватель

Чекмарев Николай Иванович

Оценка « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ »

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

(подпись) (дата проверки)

**Санкт-Петербург - 2020**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ………………………………………………………………………..3

**ГЛАВА 1.** Общие положения о праве собственности на землю……………....4

1.1 Понятие и формы права собственности на землю…………………...4

1.2 Содержание права собственности на землю…………………………8

1.3 Прекращение права собственности на землю……………………....13

**ГЛАВА 2.** Понятие и общая характеристика других вещных прав на землю......................................................................................................................18

2.1 Понятие и виды других вещных прав на землю………………….....18

2.2 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком……………………………………………………………………….....19

2.3 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком………………………………………………………………………….22

2.4 Право ограниченного пользования чужим земельным участком.................................................................................................................24

ЗАКЛЮЧЕНИЕ………………………………………………………………….27

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ……………………………29

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день отношения собственности составляют основу жизнедеятельности любого общества и материальную основу существования каждого человека, тем самым категория собственности занимает центральное место в системе социальных отношений и определяет основы государственного и общественного строя. Право собственности как комплексный правовой институт, прежде всего, конкретизируется нормами гражданского права. Наряду с этим правоотношения с землей также регулируются нормами Земельного кодекса РФ и иными нормативно-правовыми актами, устанавливающими основания возникновения и прекращения данных отношений.

Потребность в детальной разработке вопросов возникновения и прекращения права собственности и иных вещных прав на землю обусловлена тем, что состояние гражданского и земельного законодательства РФ, регулирующего гражданские отношения, объектом которых является земля, нельзя признать удовлетворительным в части регулирования правового положения земельных участков. Поэтому немало вопросов, касающихся правового регулирования владения, пользования и распоряжения земельными участками необходимо подвергнуть подробному исследованию. Также, сохраняется задача совершенствования норм, регулирующих право собственности и иные вещные права на землю.

Указанные выше обстоятельства и определили выбор и актуальность темы данной курсовой работы, характер ее целей и задач.

Целью работы является комплексное исследование вопросов права собственности и других вещных прав на землю.

Для реализации указанной цели были поставлены следующие задачи:

1) определить понятие и формы права собственности на землю;

2) проанализировать содержание права собственности на землю;

3) рассмотреть основания прекращения права собственности на землю;

4) раскрыть понятие и виды других вещных прав на землю;

5) исследовать правовую основу права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного пользования земельным участком и права ограниченного пользования чужим земельным участком;

6) проанализировать проблемы регулирования права собственности и других вещных прав на землю;

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся по поводу прав владения, пользования и распоряжения земельными участками.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые нормы, регулирующие основания приобретения и содержания права собственности и других вещных прав на земельные участки, практика их применения.

**ГЛАВА 1.**  **Общие положения о праве собственности на землю**

* 1. **Понятие и формы права собственности на землю**

В системе отношений, возникающих в различных сферах жизни общества, отношения собственности занимают особое положение. Они являются одной из основных категорий всей системы права, и определяют важнейшие общественные отношения, положение человека в обществе и государстве.

Институт права собственности оказывает непосредственное влияние на формирование современной российской государственности, составляет материальную основу государственной власти в России, придает ей социально-экономическую, политическую и правовую стабильность, служит фундаментом рыночных преобразований и является приоритетным направлением реализации социальной функции государства.

Под правом собственности в Российской Федерации понимается совокупность правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих общественные отношения по присвоению материальных благ конкретными лицами.[[1]](#footnote-1)

Центральным объектом права собственности в России является земля. В соответствии со ст. 9 Конституции РФ земля рассматривается как особый объект права собственности.

Право собственности на земельный участок является самым полным имущественным правом, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. В основе этого права лежит дозволение совершать любые действия, разрешенные законом, учитывая публичный характер регулирования отношений собственности на землю и иные природные ресурсы (ч. 1 ст. 9 Конституции РФ). Земельный участок может быть приобретен в результате сделки, получен по наследству, перейти к юридическому лицу - правопреемнику реорганизованного юридического лица, а также в силу приобретательной давности при добросовестном владении в течение установленного срока бесхозяйным земельным участком. Земельный кодекс РФ, кроме этого, предусматривает возможность предоставления в собственность гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.[[2]](#footnote-2)

Право собственности существует в течение всего того времени, пока существует имущество, являющееся его объектом, - земельный участок. Поэтому право собственности имеет бессрочный характер.

В основу права собственности заложен следующий принцип: одна и та же вещь (земельный участок) может принадлежать только одному собственнику или нескольким сособственникам. В связи с этим право собственности имеет исключительный характер.

Право собственности на землю защищается законом. Собственник вправе истребовать свой земельный участок из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301 и 303 ГК РФ, а также требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).[[3]](#footnote-3)

Формы права собственности имеют большое теоретическое и практическое значение. В зависимости от того, к какой форме и к какому виду относится право собственности, принадлежащее тому или иному конкретному лицу, определяется правовой режим имущества, составляющего объект этого права, и спектр тех возможностей, которыми располагает его собственник. Основные формы собственности на землю перечислены в Конституции РФ. Согласно п. 2 ст. 8 на территории РФ признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В составе частной собственности различают собственность граждан и юридических лиц.[[4]](#footnote-4) Объектом права частной собственности на землю является непосредственно сама поверхность земли, то есть земельный участок. Согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Это пространственная сфера деятельности собственника земельного участка. На своем участке собственник вправе строить здания, строения и возводить необходимые ему сооружения. Эта территория может также использоваться им как средство производства. На ней можно выращивать плодовые, декоративные деревья, кустарники и другие растения.

Деятельность собственника на своем земельном участке осуществляется в определенном пространстве - воздушном или подземном. Для того чтобы построить дом, нужно возвести фундамент, вторгнувшись в подземное пространство, и занять часть воздушного пространства над земельным участком в результате постройки здания. Поэтому законодательство закрепляет также право собственника земельного участка на пространство, то есть на использование определенного объема воздушного столба над земельным участком или на использование части подземного пространства (недр).

Согласно п. 3 ст. 261 ГК собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Возможность обладания на праве собственности другими природными объектами и порядок их использования устанавливаются законодательством о природных ресурсах.[[5]](#footnote-5)

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований (ст. 16 ЗК РФ).

Согласно ст. 17 ЗК РФ в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами; на которые возникло право собственности при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Существуют две части государственной собственности.

Первая - распределенное государственное имущество, то есть собственность государства, закрепленная за государственными унитарными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления; в отношении этого имущества правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению ограничены;

Вторая - нераспределенное государственное имущество (казна) [[6]](#footnote-6)

Согласно ст. 18 ЗК РФ к собственности субъектов РФ относятся:

1) земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ;

2) земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;

3) иные, предусмотренные ФЗ, земельные участки и земли.

Под муниципальной собственностью следует понимать имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальным образованиям: городским, сельским поселениям и пр. (понятие муниципального образования дано в ст. 2 ФЗ от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ». Муниципальная собственность, как и государственная, является публичной формой собственности, поэтому она строится в основном по принципу государственной собственности.

К собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся:

1) земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

2) земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

3) иные предусмотренные ФЗ и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земельные участки и предусмотренные ФЗ и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земли.[[7]](#footnote-7)

Для всех вышеперечисленных форм собственности земельному участку, выступающему в качестве объекта права собственности, присущи признаки объекта, установленные гражданским правом:

1) оборотоспособность, то есть земельный участок может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте;

2) земельный участок как объект гражданского права является недвижимым имуществом. На основании этого положения право собственности на земельный участок, а также его ограничение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Для земельных участков установлена также и специальная регистрация - в органах Государственного комитета по земельным ресурсам и землеустройству;

3) земельный участок в зависимости от того, возможен ли его раздел без ущерба для его хозяйственного назначения или нет, может быть признан либо делимой, либо неделимой вещью. Этот признак существен в том случае, когда земельный участок находится в общей собственности и возникает вопрос о выделе части земельного участка одному из собственников, а также в случае необходимости отчуждения части земельного участка. В случае, когда земельный участок признается неделимым, сособственнику не может быть выделена часть участка в натуре, а выдается денежная компенсация. Решение о неделимости земельного участка, если на это прямо не указывается в законодательстве, принимает суд.

4) плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования земельного участка, принадлежат использующему этот участок на законном основании.

Еще одним признаком следует считать то, что объектом права собственности земля выступает в качестве ограниченного в пространстве земельного участка. Для него характерно то, что границы участка и его местоположение устанавливаются в порядке, закрепленном законодательством о землеустройстве.[[8]](#footnote-8)

На основании вышеизложенного, под правом собственности в Российской Федерации понимается совокупность правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих общественные отношения по присвоению материальных благ конкретными лицами. Данное право подразделяется на частную, государственную и муниципальную собственность. Права всех собственников защищаются равным образом.

* 1. **Содержание права собственности на землю**

Содержание права собственности, которое распространяется на любые объекты гражданских прав, в том числе земельные участки, установлено гражданским законодательством.

Согласно ст. 209 ГК РФ содержание права собственности как субъективного права лица, являющегося собственником, составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. Все три правомочия имеют ясно выраженный физический и юридический аспект. В первом случае речь идет о возможности собственника - обладателя этих правомочий физически, то есть своими действиями, осуществлять владение, пользование и распоряжение физически обособленным земельным участком, принадлежащим ему на праве собственности. В юридическом смысле правомерность этих действий подтверждается в индивидуальных юридически значимых документах.[[9]](#footnote-9)

Первым элементом в составе права собственности на землю выступает право владения, которое прямо упоминается законом в ст. 209 ГК РФ.

Под правом владения землей следует понимать возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда России. Такая возможность должна быть юридически обоснованной, то есть необходимо наличие правового титула (основания) на владение имуществом - земельным участком. В качестве правового титула могут служить правоустанавливающие документы или иные основания (например, решение суда). Правоустанавливающие документы являются первичным основанием для государственной регистрации права на землю. Такие документы должны соответствовать законодательству, которое действовало на момент их составления в месте расположения земельного участка. В них должен быть указан правообладатель, вид права на землю, а также описание земельного участка, позволяющее однозначно истолковать и затем идентифицировать конкретный участок земли.

Правоустанавливающими документами на земельные участки являются: договоры и акты приема-передачи к ним; решения судов, вступившие в законную силу; свидетельства о праве на наследство; решения, постановления, распоряжения, акты органов государственной власти или органов местного самоуправления (их должностных лиц) о предоставлении (выделении) земельных участков.[[10]](#footnote-10)

С правомочием владения тесно связано другое правомочие - пользование. Право пользования землей - это допустимая законом возможность хозяйственной эксплуатации земли и извлечения из нее полезных свойств и получения доходов от ее использования. В соответствии со ст. 40 ЗК РФ собственники земельных участков имеют право использовать для собственных нужд в установленном законом порядке не только поверхность земельного участка и почвенный покров, но и имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы.

Однако собственник земельного участка не располагает абсолютной свободой в выборе способов и направлений использования своего участка. Во-первых, по российскому законодательству земля должна использоваться в соответствии с ее целевым назначением, определяемым принадлежностью к той или иной категории земель, и разрешенным использованием. Во-вторых, использование земель должно осуществляться способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. В соответствии со ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка должен возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения (если такое строительство соответствует целевому назначению участка и его разрешенному использованию) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Таким образом, право пользования реализуется в двух формах:

1) что может делать собственник на земельном участке;

2) какими способами допустимо реализовать эти права собственника.

Общее правило: рациональная организация земель, защита земель от процессов разрушения.

Последним элементом состава права собственности на землю выступает право распоряжения землей, которое представляет собой допустимую законом возможность определять юридическую судьбу земельного участка (право продавать землю, обменивать ее, дарить и т. д.).

Распоряжение землей может выражаться в трех основных формах:

1) изменение фактического состояния земли (земельного участка), которое влечет за собой изменение его юридического статуса.

2) изменение правового режима земель. По российскому законодательству частный собственник, получивший землю от государства, не вправе менять ее целевое назначение. Особенно это касается продуктивных земель сельскохозяйственного назначения, лесных и охотничьих угодий. Ограничивается право фермерского хозяйства дробить землю, передавать ее по своему усмотрению (целиком или частью) в руки лиц, некомпетентных в сельском хозяйстве или не желающих жить на селе. Не вправе менять назначение своих угодий, выделенных ради природоохранных целей, дирекции заповедника, национальных природных парков, управляющие лесопарковыми хозяйствами, рыборазводящими и охотничьими хозяйствами и т.п. организациями. Такие ограничения тем более необходимы, так как целевое назначение земель во многих случаях связано с существенными льготами в части размера поземельных платежей, идущих в пользу государства;

3) изменения в составе лиц, являющихся собственниками земельных участков. Это может быть, во-первых, процесс предоставления земельных участков в собственность, аренду и пользование, осуществляемый с соблюдением установленных процедур; во-вторых, процесс изъятия земельных участков; в-третьих, процесс обмена земельных участков между субъектами права собственности. По действующему земельному законодательству, например, собственнику земельной доли принадлежит право выбора одного из десяти вариантов ее распоряжения: передача в аренду, дарение, передача по наследству, продажа, внесение в уставной капитал с правом или без права получения обратно, передача на условиях пожизненной ренты или пожизненного содержания, обмен на земельную долю в другом хозяйстве, получение земельного участка в счет доли для ведения личного подсобного хозяйства или крестьянского хозяйства.

В отдельных случаях правомочия собственника по распоряжению земельным участком ограничены законом. Так, ст. 27 Земельного кодекса установлен перечень изъятых из оборота земельных участков; ст. 37 предусматривает особые требования к процедуре заключения договоров купли-продажи земельных участков.

На основании вышеизложенного правомочия владения, пользования и распоряжения землей можно подразделить на общие и специальные, то есть присущие всем случаям отношений собственности на землю и имеющиеся специфические особенности, в зависимости от определенных условий использования земли. К числу общих правомочий собственников земельных участков относятся их права и обязанности на совершение определенных действий в отношении земли или воздержание от них.

Права собственника - это такие правомочия, которые осуществляются исключительно по его воле, то есть если он этого не пожелает, то никто не вправе его принудить к такому использованию. Так, каждый собственник земли имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

3) передавать земельный участок в залог, по наследству;

4) продавать, отчуждать земельные участки, сдавать в аренду, в том числе продавать право аренды;

5) передавать земельный участок в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного общества и товарищества, а также в качестве пая в производственные и потребительские кооперативы и др.

Собственники земельных долей имеют право:

1) продавать принадлежащие им земельные доли;

2) закладывать право на земельную долю в банк (кроме неделимого земельного участка);

3) дарить и обменивать право на земельную долю, сдавать земельную долю в аренду и т.п.

Обязанности собственника - это правомочия, продиктованные законом и подлежащие обязательному исполнению. Собственник обязан:

1) эффективно использовать свою землю в соответствии с ее целевым назначением способами, которые не должны наносить ей ущерба как природному объекту и природному ресурсу;

2) своевременно платить земельный долг или вносить арендную плату и плату за временное пользование землей;

3) повышать плодородие почв, осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования другими природными объектами, а также не допускать причинения ущерба окружающей среде и т.п.

Наряду с общими существуют специальные правомочия собственников земельных участков. Данные правомочия определяются тремя группами факторов:

1) особенностями земельных участков, находящихся в собственности;

2) особенностями правового статуса собственников земли;

3) иными обстоятельствами.

Особенности земельных участков, влияющие на правомочия собственников, обусловлены двумя признаками: свойствами, имеющими объективную природу, и их хозяйственным состоянием.

Свойства земельных участков бесконечно многообразны, вследствие чего законодательство содержит ряд обязанностей для собственников земли. Например, склоновые сельскохозяйственные пахотные участки должны обрабатываться поперечным способом в целях предотвращения земельной эрозии; засоренные сорняками земельные участки должны очищаться от сорняков и к ним должны применяться мероприятия по удалению сорняков и т.п.

Состояние земельных участков обусловлено не только природными явлениями, но и хозяйственной деятельностью человека. Так, загрязненные угодья подлежат проведению мероприятий по устранению этих недостатков; земли с нарушенными почвами - рекультивации; деградированные сельхозугодья, почвенный слой которых невозможно восстановить в ближайшее время, - консервации и т. п.

Особенности правового статуса собственников земли присущи предприятиям (товариществам, кооперативным и другим сельскохозяйственным организациям, акционерным обществам и др.) в силу того, что их правоспособность специальная. Она определена уставом предприятия. Так, акционерному обществу промышленного типа не дано права вести сельскохозяйственную обработку земельных участков в качестве особого вида своей деятельности, если эта деятельность не закреплена в уставе.

Вместе с тем определенная специфика правомочий имеется и у некоторых категорий граждан-собственников. Например, собственник-фермер имеет право вести товарное земледелие в отличие от гражданина, имеющего на праве собственности участок для индивидуального жилищного и дачного строительства. Основное целевое назначение последнего носит потребительский характер. Соответственно и личное подсобное хозяйство не подлежит ликвидации вследствие банкротства, как это предусмотрено для фермерского хозяйства.

Обстоятельства, влияющие на правомочия собственников, могут носить разносторонний характер. Это и ограничения, вытекающие из отношений соседства; и изменение юридического статуса местности, на которой расположен земельный участок; и возникновение общественных потребностей в данном земельном участке; и т.п. [[11]](#footnote-11)

Подводя итог вышеизложенному, под содержанием права собственности на землю следует понимать закрепленную за собственником юридическую возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этого земельного участка действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности.

* 1. **Прекращение права собственности на землю**

Регулирование прекращения права собственности на земельный участок занимает особое место в земельном праве. Нормы о прекращении права собственности на землю основаны на общих положениях о владении, пользовании, распоряжении, гарантиях и защите права собственности. Правовые отношения в данном случае опираются на общие нормы конституционного и гражданского законодательства.

Так, ст. 35 Конституции РФ установила, что право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Основания прекращения права собственности установлены в главе 15 ГК РФ. Перечень оснований прекращения права собственности на земельный участок достаточно краток и включает такие основания, как:

1) отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам;

2) добровольный отказ собственника от права собственности на земельный участок;

3) принудительное изъятие у собственника его земельного участка,

порядок которого установлен гражданским законодательством (в частности в ст.ст. 235, 237-239, 242, 243, п. 2 ст. 272, 278-282, 284-286 ГК РФ). [[12]](#footnote-12)

Так, одним из оснований прекращения права собственности на земельный участок законодатель называет отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам по договорам купли-продажи, мены, дарения, ренты. Порядок заключения таких договоров регламентируется гражданским законодательством с учетом особенностей, установленных нормами земельно-правовых актов. Все перечисленные выше договоры должны пройти процедуру государственной регистрации в соответствующих учреждениях юстиции, для договора ренты в обязательном порядке требуется также нотариальное удостоверение.

Земельное законодательство (ст. 52 ЗК РФ) устанавливает условия и порядок отчуждения земельного участка с учетом ограничений его оборотоспособности, предусмотренных в ст. 27 ЗК РФ. Так, не могут быть объектом сделок земельные участки, изъятые из оборота (п. 4 ст. 27 ЗК РФ). Те участки земель, которые ограничены в обороте (п. 5 ст. 27 ЗК РФ), не могут быть переданы в частную собственность, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Отчуждение части земельного участка может иметь место лишь в случае, если участок является делимым, то есть когда в результате сделки образуются самостоятельные земельные участки, разрешенное использование которых может осуществляться без перевода их в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 6 ЗК РФ). Неделимые земельные участки могут отчуждаться лишь целиком.

Другим основанием прекращения права частной собственности на земельный участок является добровольный отказ собственника от права собственности на земельный участок. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок определены в ст. 53 ЗК РФ.

В отличие от аналогичных норм гражданского законодательства (ст. 236 ГК РФ) земельно-правовые нормы более четко регламентируют способ выражения волеизъявления правообладателя, предусматривая подачу заявления об отказе от права на земельный участок надлежащей формы. Иные действия: публичный отказ от права, прекращение выполнения всяких работ на земельном участке и другие, свидетельствующие об устранении правообладателя от намерения сохранить право на земельный участок, - тем не менее, не могут выступать в качестве правопрекращающего юридического факта. Более того, даже в случае отказа лица от принадлежащего ему права собственности на земельный участок, выраженного в надлежащей письменной форме, автоматического прекращения соответствующего права не происходит. В этом случае согласно п. 2 ст. 53 ЗК РФ земельный участок приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством, в частности п. 3 ст. 225 ГК РФ.

Согласно нормам данной статьи бесхозяйный земельный участок принимается на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого он находится. И лишь по истечении года со дня постановки такого участка на учет орган, уполномоченный управлять недвижимым имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на этот земельный участок. В течение всего этого достаточно длительного периода прежний собственник должен продолжать выполнять обязанности, вытекающие из права собственности на земельный участок:

1) уплачивать земельный налог,

2) нести бремя содержания принадлежащего ему земельного участка,

3) поддерживать его в надлежащем состоянии,

4) осуществлять мероприятия по охране земель,

5) не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почвы и иные.[[13]](#footnote-13)

В ряде случаев право собственности на земельный участок может быть прекращено в принудительном порядке. Принудительное изъятие у собственника его имущества, по общему правилу, не допускается, за исключением случаев, перечисленных в п. 2 ст. 235 ГК РФ.

Применительно к земельным участкам можно выделить следующие:

1) обращение взыскания на имущество (в частности, земельный участок) по обязательствам собственника допускается лишь на основании решения суда согласно ст. 278 ГК РФ (иной порядок обращения взыскания в соответствии со ст. 237 ГК РФ может быть предусмотрен законом или договором в отношении другого имущества). Право собственности на земельный участок, на который обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество;

2) отчуждение земельных участков, которые в силу закона не могут принадлежать данному лицу.

3) выкуп у собственника земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Условия, порядок и основания такого выкупа регламентированы ст. 49 и ст. 55 ЗК РФ. В ст. 49 ЗК РФ установлены два исключительных случая, когда осуществляется изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд:

- выполнение международных обязательств РФ;

- размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Иные обстоятельства могут быть установлены федеральными законами, а также законами субъектов РФ, но лишь по отношению к землям, находящимся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 3 ст. 83 ЗК РФ участки из земель поселений могут быть изъяты (выкуплены) для государственных или муниципальных нужд под застройку, только если она соответствует генеральным планам городов и иных поселений, правилам землепользования и застройки. Вообще не допускается изъятие земель особо охраняемых природных территорий для нужд, противоречащих их целевому назначению (п. 3 ст. 95 ЗК РФ);

4) реквизиция земельного участка (ст. 51 ЗК РФ) означает временное изъятие у собственника земельного участка при возникновении обстоятельств чрезвычайного характера в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства с возмещением собственнику причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость земельного участка или по желанию предоставляется равноценный земельный участок;

5) конфискация является единственным случаем безвозмездного изъятия земельного участка, так как применяется она как крайняя мера в качестве санкции за общественно опасные деяния (преступления), причем лишь тяжкие и особо тяжкие, совершенные из корыстных побуждений;

6) изъятие у собственника земельного участка при ненадлежащем его использовании. Статья 45 ЗК РФ содержит основания изъятия земельных участков в подобных случаях у землевладельцев и землепользователей, но не распространяет их на собственников. Основания же прекращения права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его назначением либо используется с нарушением законодательства, прописаны в ст. 284 и ст. 285 ГК РФ.

7) отчуждение земельного участка в принудительном порядке предусмотрено также в п. 4 ст. 252 ГК РФ в случае выплаты участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре. Такая ситуация может иметь место, когда небольшой земельный участок переходит по наследству к нескольким наследникам, доли которых оказываются меньше минимального размера, установленного для конкретного целевого использования земельного участка, и поэтому не могут быть выделены в натуре;

8) собственник может быть лишен решением суда своего права на земельный участок в случае признания права собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположена эта недвижимость согласно п. 2 ст. 272 ГК РФ.

Кроме того, прекращение прав собственности на землю может произойти в результате приватизации и национализации.

Таким образом, право собственности на земельный участок прекращается на следующих основаниях:

1) при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;

2) при отказе собственника от права собственности на земельный участок;

3) в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

**ГЛАВА 2. Понятие и общая характеристика других вещных прав на землю**

**2.1 Понятие и виды других вещных прав на землю**

В отличие от права собственности ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь, уже присвоенную другим лицом – собственником.

Ограниченные вещные права не могут существовать «самостоятельно», в отрыве от прав собственности, помимо них. Поэтому при отсутствии или прекращении права собственности на земельный участок невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право.

Ограниченные вещные права ограничивают и тем самым как бы обременяют право собственности. Данные обременения сохраняются и при смене собственника «обремененной вещи», так как ограниченное вещное право в таких ситуациях обычно не прекращает своего действия (ограничения права собственности). В результате чего важной юридической особенностью ограниченных вещных прав становится их сохранение даже в случае смены собственника соответствующей вещи (в данном случае - земельного участка). Иначе говоря, эти права, как бы обременяя вещь, всегда следуют за ней (точнее, за правом собственности на соответствующую вещь), а не за ее собственником. [[14]](#footnote-14)

Для возникновения ограниченных вещных прав юридически значима государственная регистрация установления самого права. Согласно ст. 131 ГК РФ и ст. 25 Земельного кодекса РФ ограниченные вещные права на земельный участок подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав (ЕГРП). Необходимость такой регистрации продиктована тем, что любой участник гражданского оборота вправе иметь необходимую информацию обо всех вещных правах на земельный участок, который он собирается приобрести в собственность или получить в пользование, до того, как заключит соответствующую гражданско-правовую сделку.[[15]](#footnote-15)

Согласно ст. 216 ГК РФ к ограниченным вещным правам по использованию чужих земельных участков относятся:

1) право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265-267 ГК РФ).

2) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268-273 ГК РФ).

3) право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На основании вышеизложенного можно утверждать, что (ограниченные) вещные права на землю - это устанавливаемые и определяемые на уровне закона и подлежащие государственной регистрации, не ограниченные конкретным сроком действия субъективированные права на чужой земельный участок, открыто и самостоятельно используемые субъектом для удовлетворения своих интересов, носящие абсолютный характер, обременяющие право собственности и производные от него, но в то же время привязанные не к личности собственника, а к земельному участку. К другим (ограниченным) вещным правам относятся:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком,

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком,

- право ограниченного пользования чужим земельным участком.

**2.2 Право пожизненного наследуемого владения земельным участком**

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком - это ограниченное вещное право в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которое состоит в возможности бессрочно владеть и пользоваться земельным участком с определенной хозяйственной или личной целью.[[16]](#footnote-16)

Содержание права пожизненного наследуемого владения установлено в ст. 266 ГК РФ, согласно которой гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Таким образом, важнейшим элементом содержания указанного права выступает возможность извлекать полезные свойства земельного участка и присваивать его плоды, продукцию и доходы (ст. 136 ГК РФ).

Кроме того п. 2 ст. 266 ГК РФ закрепляет правило, согласно которому если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, то владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.[[17]](#footnote-17)

Как следует из названия, право пожизненного наследуемого владения переходит по наследству. Основанием для приобретения права пожизненного наследуемого владения в таких случаях является наследование либо по закону, либо по завещанию с соблюдением установленной процедуры вступления в наследство, с обязательным получением свидетельства о праве на наследство, а также государственной регистрацией права нового субъекта этого права. Свидетельства о праве на наследство выдаются только тем наследникам, которые приняли наследство, причем как юридически, так и фактически, однако последним - чаще всего при наличии решения суда. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство. Такое свидетельство удостоверяет право наследника на владение и пользование земельным участкоми является обязательным документом для государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения земельным участком.[[18]](#footnote-18)

Для права пожизненного наследуемого владения характерен особый субъектный состав. Субъектами данного права могут быть только граждане, что вытекает из природы этого права: переход его может быть осуществлен только после смерти гражданина. Вместе с тем определенные правомочия по распоряжению земельным участком у субъекта указанного права сохраняется. Так, он может передавать земельный участок другим лицам только в аренду или в постоянное бессрочное пользование. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается (п. 3 ст. 21 ГК РФ).[[19]](#footnote-19)

В свою очередь, ГК РФ ограничивает правомочия владельца земельного участка, владеющего таким участком на праве пожизненного наследуемого владения, по распоряжению земельным участком.

Согласно ст. 267 ГК РФ, владелец указанного земельного участка может передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование. При этом продажа, залог земельного участка и совершение его владельцем других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются. В соответствии с п. 2 ст. 21 ЗК РФ устанавливается полный запрет на распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, за исключением случая перехода прав на земельный участок по наследству. Такой запрет на распоряжение указанным земельным участком не ограничивает право его владельца на возведение на соответствующем участке объектов недвижимого имущества (п. 2 ст. 266 ГК РФ), так как указанное право реализуется в рамках правомочия пользования, а не распоряжения земельным участком.[[20]](#footnote-20)

Согласно ст. 287 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения может быть прекращено. Основания такого прекращения делятся на две группы. К первой группе относятся случаи, когда право пожизненного наследуемого владения прекращаются по волеизъявлению их обладателя. В частности, это право может добровольно прекращаться при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок, а также, если гражданин приватизирует его. Ко второй группе относятся случаи принудительного прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, в частности, при:

1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными земельным законодательством;

2) использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

3) неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде; нарушение режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению; систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв; систематическая неуплата земельного налога;

4) неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для с\х производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

5) изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

6) реквизиции земельного участка;

7) в иных предусмотренных федеральными законами случаях. [[21]](#footnote-21)

Таким образом, право пожизненного наследуемого владения представляет собой особое вещное право граждан владеть и пользоваться земельным участком установленного размера в предусмотренном законом порядке и с определенной хозяйственной или потребительской целью.

**2.3 Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком**

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком - это ограниченное вещное право в отношении земельных участков, которое состоит в возможности бессрочного, безвозмездного пользования чужим земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.[[22]](#footnote-22)

Содержание указанного права определено в ст. 269 ГК РФ. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Указанное лицо вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение на этом участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

В соответствии с п. 1 ст. 268 ГК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.[[23]](#footnote-23) Согласно ст. 20 ЗК РФ субъектами этого права могут быть только юридические лица, точнее их ограниченный круг. Так, в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Одновременно п. 2 ст. 20 ЗК РФ ввел запрет на предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование гражданам.

В соответствии с гражданским законодательством обладатели права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком самостоятельно определяют возможности и пределы его использования в собственных интересах. В частности, собственник вправе:

1) возводить здания и сооружения как для потребительских, так и производственных целей;

2) проводить мелиоративные работы и строить водные объекты;

3) использовать земельный участок для производства с/х работ и заниматься поиском полезных ископаемых в пределах, предусмотренным ФЗ «О недрах». С учетом общественной значимости использования земельного участка субъекты права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком обязаны использовать его в соответствии с целевым назначением, с учетом сохранности окружающей среды, порядка использования природными объектами, соблюдением градостроительных, противопожарных и экологических норм и правил.[[24]](#footnote-24)

Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком указываются в земельном законодательстве. В частности, субъекты данного права могут приобрести его в собственность или добровольно отказаться от своего права (ст. 20, 45 ЗК РФ). В то же время ГК РФ и ЗК РФ предусматривают принудительное изъятие земельного участка при реквизиции для государственных или муниципальных нужд (ст. 283 ГК РФ), путем его выкупа по правилам, установленным для прекращения права собственности. В статье 45 ЗК РФ приводится перечень обстоятельств, позволяющих соответствующим государственным и муниципальным органам принудительно прекращать право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком:

1) использование земельных участков не по назначению;

2) неустранение совершенных умышленных земельных правонарушений (отравление, порча, уничтожение плодородного слоя почвы);

3) систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, их охране и по предотвращению процессов, ухудшающих состояние почв;

4) систематическая неуплата земельных налогов;

5) неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для с/х производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен ФЗ.

Земельный кодекс РФ ограничивает возможность субъектов права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком распоряжаться предоставленной недвижимостью, однако при отчуждении права собственности на жилое здание или другой объект строительства данный собственник передает покупателю право на использование соответствующей части земельного участка.

Таким образом, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком представляет собой основанное на законе бессрочное владение и пользование ограниченным кругом юридических лиц земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, с предоставлением им прав по использованию земельного участка, предусмотренных законодательством, и обязанностей по эксплуатации земельного участка, установленных федеральными законами.

**2.4 Право ограниченного пользования чужим земельным участком**

Право ограниченного пользования чужим земельным участком - это ограниченное вещное право, которое состоит в возможности одного лица пользоваться в установленном объеме земельным участком другого лица.

По смыслу ст. 274 ГК РФ сервитутом может быть обременено право собственности на земельный участок. В то же время закон не предусматривает возможность обременения сервитутом земельного участка, принадлежащего лицу на праве постоянного бессрочного пользования, аренды. Земельный кодекс РФ устанавливает два вида сервитутов:

1) частный сервитут;

2) публичный сервитут.

Согласно п. 1 ст. 23 ЗК РФ частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (ст. 274 ГК РФ).[[25]](#footnote-25)

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Таким образом, если публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным актом, то частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного участка.

В соответствии с п. 3 ст. 23 ЗК РФ к публичным сервитутам относятся:

1) право прохода или проезда через земельный участок;

2) право использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) право размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) право проведения дренажных работ на земельном участке;

5) право забора воды и водопоя;

6) право использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

7) право временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

8) право свободного доступа к прибрежной полосе; и др.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Такое же требование соразмерной платы возможно и при установлении публичного сервитута.

Согласно ст. 277 ГК РФ объектами сервитутов могут быть исключительно земельные участки или здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Что касается субъектов данного права, то круг правообладателей публичного сервитута не определен. Поэтому он регистрируется не как ограниченное вещное право, а как ограничение права собственности на объект недвижимости (п.п. 37-38, 41, 52 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Как и все другие права на землю сервитуты подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация сервитутов проводится в ЕГРП на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в ЕГРП.

Если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается заверенный соответствующей организацией по учету объектов недвижимого имущества план, на котором отмечена сфера действия сервитута. Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового плана земельного участка не требуется.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Согласно ст. 276 ГК РФ по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута также в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка. [[26]](#footnote-26)

Таким образом, право ограниченного пользования чужим земельным участком представляет собой право требования собственника земельного участка от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

**Заключение**

В ходе проведенного исследования вопросов права собственности и других вещных прав на землю были сделаны следующие выводы:

1) Под правом собственности в Российской Федерации понимается совокупность правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих общественные отношения по присвоению материальных благ конкретными лицами. К основным формам собственности на землю относятся частная, государственная и муниципальная собственность. Права всех собственников защищаются равным образом.

2) Под содержанием права собственности на землю следует понимать закрепленную за собственником юридическую возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этого земельного участка действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности.

3) К основаниям прекращения права собственности на земельный участок относятся: отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам; отказ собственника от права собственности на земельный участок; принудительное изъятие у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

4) Другие (ограниченные) вещные права на землю - это устанавливаемые и определяемые на уровне закона и подлежащие государственной регистрации, не ограниченные конкретным сроком действия субъективированные права на чужой земельный участок, открыто и самостоятельно используемые субъектом для удовлетворения своих интересов, носящие абсолютный характер, обременяющие право собственности и производные от него, но в то же время привязанные не к личности собственника, а к земельному участку. К другим (ограниченным) вещным правам относятся: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право ограниченного пользования чужим земельным участком.

5) Право пожизненного наследуемого владения представляет собой особое вещное право граждан владеть и пользоваться земельным участком установленного размера в предусмотренном законом порядке и с определенной хозяйственной или потребительской целью.

6) Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком представляет собой основанное на законе бессрочное владение и пользование ограниченным кругом юридических лиц земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, с предоставлением им прав по использованию земельного участка, предусмотренных законодательством, и обязанностей по эксплуатации земельного участка, установленных федеральными законами.

7) Право ограниченного пользования чужим земельным участком представляет собой право требования собственника земельного участка от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Современное состояние законодательства, регулирующего вопросы права собственности и других вещных прав на землю, находится на неудовлетворительном уровне. Пробелы и противоречивость законодательства порождает сложности на практике, рост количества земельных споров.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. **Нормативно-правовые акты**
2. Конституция Российской Федерации
3. Гражданский кодекс Российской Федерации
4. Земельный кодекс Российской Федерации
5. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"
6. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах"
7. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 24.04.2020) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"
8. **Литература**
9. Возникновение, прекращение и защита права собственности. Постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под редакцией П.В. Крашенинникова. - Москва: **СПб. [и др.] : Питер, 2017**. - 256 c.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой: в 3 т. (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. - 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2007. Том 1. С. 382-383..
11. Амелина Н.Е. Приобретение гражданами земельных участков в собственность: переоформление права пожизненного наследуемого владения // Гражданское право. 2008. № 2. С. 29..
12. Ахетова О.С. Право собственности на землю в Российской Федерации // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 2. С. 37..
13. Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., УстюковаВ.В.  Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; 2-е изд., перераб. и доп., под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). - "Проспект", 2017 г.
14. Гражданское право: учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.Н. Садиков и др. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т. 2. С. 208, 210-211..
15. Буряков В.Н. Специальные виды наследования земельных участков // Наследственное право. 2008. № 1. С. 12-13..
16. Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие. М.: Дашков и К, 2007. С. 84-85..
17. Гришаев С.П. Право пожизненного наследуемого владения. М.: Проспект, 2007. С. 17..
18. Ельникова Е.В. Прекращение права собственности на землю // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 3. С. 15..
19. Ельникова Е.В. Право постоянного (бессрочного) пользования: новеллы законодательства и проблемы правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 10. С. 23..
20. Иконицкая И.А. Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности на землю // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 27-28..
21. Исрафилов И. Государственная регистрация ограниченных вещных прав // Законность. 2010. № 6. С. 16..
22. Карташова Ю.А., Гришина Я.С. Все о земельных участках: основания и порядок приобретения. М.: Омега-Л, 2008. С. 27..
23. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). 2-е изд., перераб. М.: Норма, 2009. С. 134..
24. Лабинский А.Л., Ивасенко А.Г. Прекращение прав собственности на землю в РФ // сборник материалов 5-й Международной научно-практической конференции. - Махачкала.: Издательство: Общество с ограниченной ответственностью "Апробация". - 2014. - С. 80-81.
25. Мисник Г.А., Мисник Н.Н. Некоторые виды ограничений вещных прав на землю // Правовые вопросы строительства. 2008. № 1. С. 37..
26. Михайленко*, Е. М.* Гражданское право. Общая часть : учебник и практикум для вузов / Е. М. Михайленко. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020.С.284
27. Писарев Г.А. Наследование земельных участков, принадлежащих на праве пожизненного наследуемого владения // Наследственное право. 2008. № 3. С. 25..
28. Сотникова М.С. Правовое регулирование возникновения права муниципальной собственности на земельные участки // Современное право. 2009. № 4. С. 21-22..
29. Захарова И.Ю. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю в Российской Федерации // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. - 2014. - № 1. - С. 106-111.
30. Стародумова С.Ю. О способах признания права собственности на земельные участки / С.Ю. Стародумова // Адвокат. 2009. № 5. С. 19-20.
31. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2008. С. 56-57..
32. Филимонов Н.С. Юридическая природа сервитута в земельном законодательстве Российской Федерации // Юрист. 2009. № 8. С. 62-63..
33. Саурин, А.А. Конституционные основы права собственности на землю / А. А. Саурин // Конституц. и муницип. право. -- 2013. -- № 2. С. 42-45.
34. Чередникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: автореф. дисс. … канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. С. 7..

1. Саурин, А.А. Конституционные основы права собственности на землю / А. А. Саурин // Конституц. и муницип. право. -- 2013. -- № 2. С. 42-45. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ахетова О.С. Право собственности на землю в Российской Федерации // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 2. С. 37.. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие. М.: Дашков и К, 2007. С. 84-85. [↑](#footnote-ref-3)
4. Карташова Ю.А., Гришина Я.С. Все о земельных участках: основания и порядок приобретения. М.: Омега-Л, 2008. С. 27.. [↑](#footnote-ref-4)
5. Михайленко*, Е. М.* Гражданское право. Общая часть : учебник и практикум для вузов / Е. М. Михайленко. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020.-С.284 [↑](#footnote-ref-5)
6. Иконицкая И.А. Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности на землю // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 27-28.. [↑](#footnote-ref-6)
7. Сотникова М.С. Правовое регулирование возникновения права муниципальной собственности на земельные участки // Современное право. 2009. № 4. С. 21-22.. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право: учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.Н. Садиков и др. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т. 2. С. 208, 210-211. [↑](#footnote-ref-8)
9. Возникновение, прекращение и защита права собственности. Постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под редакцией П.В. Крашенинникова. - Москва: **СПб. [и др.] : Питер, 2017**. - 256 c. [↑](#footnote-ref-9)
10. Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., УстюковаВ.В.  Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; 2-е изд., перераб. и доп., под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). - "Проспект", 2017 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. Стародумова С.Ю. О способах признания права собственности на земельные участки / С.Ю. Стародумова // Адвокат. 2009. № 5. С. 19-20. [↑](#footnote-ref-11)
12. Лабинский А.Л., Ивасенко А.Г. Прекращение прав собственности на землю в РФ // сборник материалов 5-й Международной научно-практической конференции. - Махачкала.: Издательство: Общество с ограниченной ответственностью "Апробация". - 2014. - С. 80-81. [↑](#footnote-ref-12)
13. Ельникова Е.В. Прекращение права собственности на землю // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 3. С. 15.. [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой: в 3 т. (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. - 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2007. Том 1. С. 382-383.. [↑](#footnote-ref-14)
15. Исрафилов И. Государственная регистрация ограниченных вещных прав // Законность. 2010. № 6. С. 16.. [↑](#footnote-ref-15)
16. Писарев Г.А. Наследование земельных участков, принадлежащих на праве пожизненного наследуемого владения // Наследственное право. 2008. № 3. С. 25.. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гришаев С.П. Право пожизненного наследуемого владения. М.: Проспект, 2007. С. 17.. [↑](#footnote-ref-17)
18. Буряков В.Н. Специальные виды наследования земельных участков // Наследственное право. 2008. № 1. С. 12-13.. [↑](#footnote-ref-18)
19. Амелина Н.Е. Приобретение гражданами земельных участков в собственность: переоформление права пожизненного наследуемого владения // Гражданское право. 2008. № 2. С. 29.. [↑](#footnote-ref-19)
20. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2008. С. 56-57.. [↑](#footnote-ref-20)
21. Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., УстюковаВ.В.  Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; 2-е изд., перераб. и доп., под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). - "Проспект", 2017 г. [↑](#footnote-ref-21)
22. Чередникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: автореф. дисс. … канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. С. 7.. [↑](#footnote-ref-22)
23. Ельникова Е.В. Право постоянного (бессрочного) пользования: новеллы законодательства и проблемы правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 10. С. 23.. [↑](#footnote-ref-23)
24. Мисник Г.А., Мисник Н.Н. Некоторые виды ограничений вещных прав на землю // Правовые вопросы строительства. 2008. № 1. С. 37.. [↑](#footnote-ref-24)
25. Филимонов Н.С. Юридическая природа сервитута в земельном законодательстве Российской Федерации // Юрист. 2009. № 8. С. 62-63.. [↑](#footnote-ref-25)
26. Захарова И.Ю. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю в Российской Федерации // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. - 2014. - № 1. - С. 106-111. [↑](#footnote-ref-26)