

Министерство науки и высшего образования Российской
Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Магистратура

УДК 349.41

Иванов Андрей Аркадьевич


ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание степени магистра
по направлению подготовки
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР

к.ю.н., доцент


Деликина Т.А.

Автор работы


Иванов А.А.

Томск - 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	6
1 Имущественные отношения в земельном праве.....	9
1.1 Понятие имущественных отношений	9
1.2 Значение земель как объекта правового регулирования	24
1.3 Классификация имущественных отношений	32
2.Имущественные права на землю	37
2.1 Структура прав на землю.....	37
2.2 Правомочие владения	45
2.3 Правомочие пользования.....	58
2.4 Правомочие распоряжения.....	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	76

Введение

Актуальность темы исследования. В силу противоречивости развития земельных отношений в России, земля как особый объект регулирования управлялась административными мерами большую часть прошлого века. Такой подход позволял решать возникающие вопросы приведения земли, как некой социальной ценности, к нужному для общества качественному состоянию. Однако в связи с кардинальными изменениями мер регулятивного воздействия, возникновением частных отношений, такие функции были утрачены в пользу самостоятельного урегулирования объектов гражданского оборота путем согласования волей участников оборота. Он может обеспечивать существование некоторых объектов общественных отношений, но не может быть применен к земле в исключительном порядке, в силу её особой значимости.

Земельно-правовое регулирование отношений по поводу земли на данном этапе развития не выполняет своих функций. Поэтому на практике существует множество противоречий по использованию земельных участков в соответствии с земельным, градостроительным законодательством. В частном обороте сложилось представление о собственности на землю как гаранте возможности абсолютного господства над ней¹.

Такой подход не является рациональным использованием земли как особого ресурса, препятствует целенаправленному развитию земельно-имущественного комплекса. Представляется, что проблемы, сложившиеся в рамках действующего правового регулирования, требуют обоснования иного подхода к управлению землей как ресурсом.

Целью настоящего исследования является соотношение земельного и гражданского права, гармонизация гражданско-правового и

¹ Хлопцов Д.М. Регулирование отношений собственности на земельном рынке России // Имущественные отношения в РФ. 2009. №3. С.66

административно-правового регулирования в рамках концепции устойчивого развития.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

1. Проанализировать регулирование земельных отношений в Российской Федерации;
2. Выявить смежные сферы гражданско-правового и административно-правового механизмов регулирования имущественных отношений в земельном праве;
3. Определить факторы, влияющие на адаптацию концепции устойчивого развития в земельном законодательстве.

Объектом исследования в рамках работы является комплекс теоретических и практических проблем, связанных с раскрытием природы правоотношений землепользования как объекта правового регулирования.

Предметом исследования являются значимые для правового воздействия закономерности возникновения, изменения, прекращения, реализации отношений в сфере охраны и использования земель, правовые связи между землепользователями, как друг с другом, так и с государством, а также тенденции развития нормативного правового регламентирования (в единстве с формированием правоприменительной практики) и теоретического обеспечения этой группы правоотношений как объектов земельно-правового регулирования.

Теоретическую основу исследования составили труды ведущих отечественных ученых: Боголюбова С.А., Болтановой Е.С., Крассова О.И., Рыженкова А.Я., Скловского К.И., Щенниковой Л.В. и др.

Методологической основой исследования являются: системный анализ и обобщение нормативных, научных и практических материалов, диалектический, логический, формально-юридический методы.

Нормативную основу исследования составили нормы гражданского и земельного законодательства, регулирующие соответствующие отношения.

Эмпирическую базу исследования составили: постановления и определения Конституционного Суда Российской Федерации, постановления и определения Верховного Суда Российской Федерации и решения федеральных и арбитражных судов Российской Федерации.

Степень разработанности проблемы. В отечественной науке возможность самостоятельного земельно-правового механизма регулирования имущественных отношений в Российской Федерации в сфере земельного права исследована недостаточно.

1 Имущественные отношения в земельном праве

1.1 Понятие имущественных отношений

Земля является важнейшим компонентом природной среды, распространяющим свое значение на большинство сфер жизни общества. Ухудшение экологической обстановки, наращивание социальных и экономических проблем, в том числе, связанных с землеустройством привлекли внимание международного сообщества. Отправной точкой дискурса по управлению земельными ресурсами на международном уровне стал доклад Брундтланд «Наше общее будущее» и саммит ООН в Рио-де-Жанейро в 1992 году. Стремительный рост технологий, вызывающий принципиальную невозможность предсказать последствия антропогенного воздействия на экологическую обстановку таким образом, чтобы своевременно предотвратить необратимый вред экосистеме Земли привел комиссию ООН к выводу о том, что необходимо уже сейчас сдерживать антропогенное воздействие на природу. В результате данных собраний была разработана концепция устойчивого развития, предполагающая ряд целей, поставленных перед человечеством на новое тысячелетие.

В самом общем виде, устойчивое развитие понимается как развитие, при котором удовлетворение потребностей нынешних поколений осуществляется без ущерба для возможностей будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности². Комплекс целей, условно можно сгруппировать в 3 блока: экономический, социальный и экологический. Данный факт имеет важное значение для оценки достижения результатов устойчивого развития, поскольку результат, в рамках какого-либо блока, полученный за счет причинения вреда достижению иных целей

² «Наше общее будущее». Доклад Всемирной комиссии по вопросам окружающей среды и развития от 4 августа 1987 г. // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации Организация Объединенных Наций <http://www.un.org> (Дата обращения 01.04.2019).

будет признан неустойчивым развитием. Следовательно, при регулировании земельных отношений, необходимо руководствоваться экономическими, социальными и экологическими причинами, обеспечивать сбалансированное развитие всех направлений. Более того, толкование норм о земельно-имущественных отношениях также должно осуществляться через призму устойчивого развития, так как части системы должны быть согласованы, а при осуществлении управления учитывать комплексный эффект производимых изменений.

Существующий подход к управлению землей включает в себя множество субъектов с различными мотивациями и отраслевыми подходами, их сложное взаимодействие друг с другом. Так, вопросы управления сельским хозяйством, лесным хозяйством и водными ресурсами, осуществляются в рамках различных направлений деятельности.

Фактически, земля, будучи распространенным ресурсом, одновременно подвергается множеству специальных режимов, например, при регулировании водных отношений неизбежно возникают вопросы об особом режиме прибрежных земель, поскольку поверхностные загрязнения близлежащей суши попадают в реку через систему подземных вод. Однако, это не единственная многоаспектность в пределах управления землей, это лишь видовое разнообразие одного из предметов правоотношений. Принципиально управление землей происходит в другой плоскости - при вопросах связанных с землей как земельным фондом. Развитие территорий предполагает инструменты формального и неформального территориального планирования и регионального развития, которые, в свою очередь, также связаны с экономическими изменениями. Эта сложность требует специального механизма управления для обеспечения баланса различных интересов.

Представляется, что в российском правовом порядке особую роль в данном механизме занимает управление земельными отношениями. Уяснение сущности имущественных отношений в земельном праве

непосредственно связано с толкованием их места в механизме управления землей.

Имущественные отношения составляют основную, преобладающую часть предмета гражданского права. Они складываются по поводу конкретного имущества - материальных и нематериальных благ, экономически являющихся товарами. К таким благам относятся не только физически осязаемые вещи, но и имущественные права. Имущественные отношения возникают и по поводу результатов работ и оказания услуг, которые совсем не обязательно воплощаются в вещественном результате, но непременно имеют экономический характер товара.

Таковыми в развитом рыночном хозяйстве становятся и имеющие нематериальную природу результаты интеллектуального творчества, а также средства индивидуализации товаров и их производителей, которые вообще бессмысленны вне товарного оборота³. Имущественные отношения это фактические, экономические по своей социальной природе отношения, возникающие между людьми по поводу различного имущества и представляющие собой весьма широкий круг отношений по производству, распределению, обмену и потреблению различных экономических благ⁴.

Однако данное определение является весьма поверхностным и логически бессодержательным в отсутствии наполнения его содержания иными характеристиками: если отношение складывается по поводу какого-либо материального либо нематериального блага достаточно ли данного атрибута для признания совокупности отношений в обществе по поводу данного объекта имущественными не очевидно. Ситуация, в которой не predeterminedены иные качественные характеристики отношения, распространяет предметное влияние сферы регулирования имущества

³ Щенникова Л. В. Имущественные отношения в гражданском праве: теория и практика // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. №1. С.167-168.

⁴ Гражданское право Общая часть: Учебник: в 4 т. / В.С. Ем, Н.В. Козлова, С.М. Корнеев и др.; под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2008. Т. 1. С.11-12.

практически на все области. Недостаток юридической техники в данной сфере проявляется и с обратной стороны. Если правило предназначенное для того чтобы разрешить конкретную проблему недостаточно точно локализует свое применение, то его требование распространяется на все случаи применения. Дальнейшие последствия такой неточности содержит только один позитивный вариант развития: при оспаривании нормы она будет отменена, либо конкретизирована в части, однако это носит вероятностный характер, при наличии альтернативных исходов. Материально необоснованное требование, лишь усиливающее нагрузку на бизнес и граждан, планомерно осваивающих земли, сохранится, и будет защищаться контрольными органами, следовательно, возникнут лишние обязанности и затруднения в реализации необходимого поведения субъектов земельного права. Примером проявления подобной ситуации может выступать проблема правового статуса лесов, выросших на землях сельскохозяйственных угодий разрешенная недавно принятием поправок в Лесной кодекс; существующая мера наказаний вынуждала владельцев земельных участков выжигать незарегистрированные леса для того чтобы избежать ответственности⁵.

Тем не менее, модель поведения контрольного органа может предусматривать попустительство к нарушениям земельного законодательства, однако данная ситуация не лучше, так как создает безнаказанность за нарушение норм и размывает применение правила к отношениям, в которых это необходимо.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что распространение локального правила на большой массив отношений влечет потенциальный отказ в реализации полезного и важного правила. Фактическая недействительность конкретного правила влечет безнаказанность

⁵ Шалдунова Н. П. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения: состояние, проблемы, решения // Пермский аграрный вестник. 2013. №3. С.50.

нарушителей и укрепление в их сознании пренебрежительного отношения к требованиям закона.

Резолютивно, можно вывести следующую взаимосвязь: чем более точно построена логика от абстрактного определения к тому что оно фактически означает, тем более вероятен благоприятный эффект от него. Подобный подход требует уточнения свойств, в которых фигурируют материальные и нематериальные блага в имущественных отношениях.

Имущественными отношениями выступают не только по поводу некоего объекта, но и те в которых объект выступает как товар. Такой вывод требует принятия ряда уточнений. Выступление некоего объекта в качестве товара предполагает то, что данный объект имеет экономическую ценность, по поводу него свободно возникают экономические отношения между рыночными субъектами. Ключевое значение имеет указание на то, что объект должен выступать как товар.

Таким образом, само по себе наличие блага не делает отношения по поводу управления сельскохозяйственным комплексом имущественными. Не смотря на то что в экономической литературе развитие земель, проведение мелиоративных мероприятий обозначается как «управление земельно-имущественными отношениями»⁶, нецелесообразно относить их к имущественным отношениям по смыслу настоящей работы.

Рассматриваемые блага выступают не в качестве товара, средства инвестирования, объекта имеющего меновую стоимость - объект выступает в качестве объекта, имеющего публичное значение, управление которого осуществляется в силу поручения государству или муниципалитету властвования над ним, однако, нельзя признать такое владение как имущественную взаимосвязь; управляющий субъект не преследует целей извлечения выгоды, объект не рассматривается, как товар или имущество до

⁶ Лазарева О.С. Структура и развитие методов управления земельно-имущественными отношениями в России // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2015. №2. С.333.

тех пор, пока иным органом не будет принято решение о его приватизации. То есть, для юридического оформления отношений по возникновению прав на объект как на имущество применяется фикция, предполагающая будто бы данный орган, является обычным участником имущественного оборота, на самом же деле продажа объекта производится в соответствии строго регламентированной процедурой торгов.

Непосредственно принимающее решение о продаже лицо не получает экономическую выгоду и может быть заинтересовано в коммерчески успешной продаже лишь косвенно. Следствие фикции мнимой продажи земли проявляется как минимум в двух аспектах: в легализованной процедуре продажи для синхронизации решения о закреплении земли за определенным лицом с прилегающим правовым регулированием, в том числе с процедурой государственной регистрации прав у приобретателя с одной стороны и в том, что создается иллюзия того что данное решение является полноценно имущественным и тождественно тому, что происходит, когда объект свободно обращается на рынке.

Негативный эффект второго вывода стоит в искажении картины принятия управленческих решений, непосредственно влияющих на достижение правового результата.

Правовая система является частью политической системы, потому должна считаться с прохождением процессов проходящих в действительности. Лицо предполагающее реализацию некой инициативы, воплощение правовой идеи, должно предполагать отражение такого решения в действительности, тогда как, мнимое изменение влияет на положение лиц, наделенных различными правами и обязанностями и способными проводить различные решения, злоупотреблять возникшими полномочиями и игнорировать реализацию возложенных обязанностей, иными словами проводимое решение вносит изменение в систему существующую благодаря балансу возможностей ее субъектов. Каждая правовая идея должна учитывать такое влияние и иметь потенциал достаточный для того чтобы

оказать предполагаемое влияние. Именно в силу такого долженствования, корректно утверждать, что ожидаемый правовой эффект будет не достигнут при искажении предполагаемого механизма принятия решений (принятия решений о продаже и условиях сделки, управлении землей субъектом, не имеющим заинтересованности в объекте как своем имуществе).

Аналогичный вывод можно сделать, опираясь на теоретические рассуждения К.И. Скловского о сущности права собственности, заключающейся в том, что право собственности по своему существу является определенной связью между вещью и личностью собственника, выражающейся в том, что личность лица отражается в собственности⁷.

Поскольку право собственности находится под влиянием личных качеств лица, видовое изменение самого лица приводит к изменению содержания собственности. Притом собственность в рассуждении выступает наиболее разработанным имущественным отношением, содержательно рассуждение не изменится при замене данного права на иной титул владения землей. Обращая внимание на то, каким образом меняются «личные качества» в случае управления землей как неким материальным благом, которое осуществляет государство, волевой процесс происходит иначе, поскольку решение принимается посредством рассредоточенной между государственными органами процедуры и что более важно, у субъекта другие личные мотивационные установки (он не получает имущественной выгоды).

В доктрине существует несколько точек зрения на счет отношений, по поводу которых складываются земельные правоотношения. Г.А. Аксененок полагал, что в их состав включались только отношения в области распоряжения и управления землей и отношения в области пользования землей⁸.

⁷ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010. С.204-205.

⁸ Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. - М. 1958. С. 23.

В ходе становления действующей правовой системы общественные отношения, складывающиеся по поводу земли претерпели кардинальные изменения. В период развития такой позиции земля не могла принадлежать гражданам на праве частной собственности, провозглашалась государственная собственность на нее, гражданский оборот земли был запрещен, землепользование осуществлялось бесплатно, данный факт не мог оказать влияния на структуру складывающейся отрасли. В таком варианте оно не могло содержать имущественных отношений, нормы гражданского права не применялись к земельным отношениям.

После признания частной собственности на землю, включения земли в гражданский оборот в сфере действия земельного права появились имущественные отношения, исключившие применимость такого подхода. Некоторые авторы исходят из легального определения земельных отношений, определяя их как «отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории»⁹. Однако, использованием и охраной не исчерпывается совокупность отношений, складывающихся в отношении земли, существуют и иные виды отношений, регулируемых земельным правом и непопадающих под данные наименования. Другие авторы определяют предмет как «общественные отношения, связанные с предоставлением, использованием и охраной земельных участков»¹⁰. Ю.Г. Жариков включает в предмет отношения по предоставлению (приобретению) земельных участков, совершению сделок с ними, по организации управления в сфере использования и охраны земель различных форм собственности, реализации прав и исполнении обязанностей участниками земельных отношений, иные вопросы обеспечения эффективного использования

⁹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

¹⁰ Земельное право: Учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов и др. М.: Частное право, 2010. С.3.

земель¹¹. Г.В. Романова считает, что земельными являются «общественные отношения, урегулированные нормой земельного права, складывающиеся по поводу использования и обеспечения охраны земельных участков, а также управления земельным фондом Российской Федерации»¹². Е.С. Болтанова к предмету относит «совокупность имущественных и неимущественных общественных отношений, возникающих в области управления, пользования и охраны земель, урегулированных нормами земельного права»¹³.

Такие подходы порождают множество споров в части поименования определенных видов деятельности, при этом не приводят к каким-либо практическим выводам. Различия в формулировках, сделанных подобным образом, при учете динамики развития общества и постоянного правового аппарата, не представляются значительными. Значение будет иметь не конкретный список, подразумевающий различные виды деятельности, а разработанные в доктрине признаки земельных отношений, принципиальные подходы к характеру земельных правоотношений. В самом общем виде их можно объединить в три основные группы:

Первая утверждает, что земельные правоотношения по своей сущности являются административно-правовыми, а находящиеся в кодексе нормы о купле-продаже земельных участков и иных имущественных сделках необходимо делегировать гражданскому праву¹⁴.

Теоретические положения о земельных правоотношениях недостаточно разработаны, основной причиной является переход страны к новому государственному строю, повлекший за собой коренные изменения во всех сферах жизни общества, в том числе и в правовой.

¹¹ Земельное право России: Учебник / Ю.Г. Жариков – М.: Кнорус, 2006. С.480.

¹² Земельное право: Курс лекций для бакалавров. / Г.В. Романова. – М. 2016. С.3.

¹³ Болтанова Е. С. Земельное право : учеб. для вузов / Е. С. Болтанова. – М.: РИОР: ИНФРА-М, 2019. С. 22-23.

¹⁴ Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. - М. 1958. С. 24; Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике // Государство и право. 1994. №1. С. 26; Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. 2003. №1. С.53.

Реформа гражданского законодательства вызвала большое количество изменений значимых для теории имущественных прав на землю, и актуализировала проблему соотношения норм гражданского и земельного законодательства. Одним из новшеств явилась Концепция развития законодательства о вещном праве. «Вопрос о правовой форме объекта земельных отношений и его соотношении с сущностью земли как объекта природы и ресурса остается не решенным по сей день»¹⁵. Проблема заключается, прежде всего, в том, насколько земля является объектом гражданских правоотношений, способны ли нормы гражданского права учитывать и разумно предусматривать всю необходимую специфику рационального использования и охраны земли как природного объекта и природного ресурса.

Обоснование данной позиции заключается в том, что по мнению большинства ученых, «имущественные отношения по совершению сделок с земельными участками отвечают критериям гражданско-правового отношения», а именно, к отношениям применяется диспозитивный метод правового регулирования, объектом является недвижимая вещь, отношения основываются на равенстве сторон, автономии воли участников, в связи с чем их и необходимо относить исключительно к предмету гражданского права и регулировать соответственно гражданским законодательством, при этом отдавая приоритет его нормам¹⁶. Правоотношения будут отграничены от тех отношений, которые подпадают и составляют предмет земельного права, являющимся публичными по методу регулирования и преследующими основную цель – сохранение земли как основы жизни и деятельности людей.

С таким подходом нельзя согласиться, поскольку допуская функционирование такой модели: расположение норм в каком-либо из нормативных актов, приводит применение к нему смежных норм данной

¹⁵ Головченко В.Е. Правовой режим земли как природного объекта и ресурса // Новая правовая мысль. - Волгоград, 2010, № 6. С. 27.

¹⁶ Жариков Ю.Г. Нормы гражданского права в сфере земельных отношений // Журнал российского права. 2011. №11 (179). С.36-37.

отрасли законодательства в приоритетном порядке, без отсылки к другому акту, либо указанию о применении субсидиарных актов.

Профильный комитет Государственной Думы отвечает за разработку свода норм, согласованных с действием соответствующих законов. Приведение в соответствие с утвержденными правилами нормативных актов также требует организационных ресурсов, способных затормозить или заблокировать принятие решения¹⁷. Преломление определенного правила требует понимания и творческого переосмысления действовавших ранее норм. Перепоручение данных процессов другим авторам искажает точность разрабатываемого законодательного акта. В итоге, вместо желаемого результата в виде консолидированного регулирования в рамках концепции устойчивого развития, каждая отрасль права должна будет принимать меры отдельно: экологическая повестка, часто обеспечиваемая в европейских правовых порядках требованием наличия минимального срока аренды сельскохозяйственных угодий функционально невозможна: правовое решение принимается в рамках науки земельного права, а его воплощение требует изменения структуры имущественного отношения гражданско-правовой сферы действия. Получается, такой подход не допускает наиболее очевидный способ реализации вышеозначенной концепции.

Вторая распространенная позиция указывает на самобытность земельных отношений и обоснованность выделения ряда имущественных элементов в рамках ранее сугубо административного права¹⁸. Представляется, что вторая позиция верна в большей мере, поскольку гражданско-правовое регулирование данных отношений не будет способно обеспечить все цели, поставленные перед государством концепцией

¹⁷ Багаев В. Вещное право - не игрушка [Интервью с А.А. Ивановым] // Закон. 2018. №12. С. 23 - 24.

¹⁸ Бринчук М.М. Гражданское право не может самостоятельно регулировать отношения в экологической сфере // Экологическое право. 2018. №4. С. 18 – 19; Крассов О.И. Современное земельное право в свете новелл гражданского законодательства // Экологическое право. 2012. №5. С. 7-14.

устойчивого развития. Аргументация, приводимая С.А. Боголюбовым для обоснования принципиальной невозможности регулирования земли как природного ресурса, природного объекта и народного достояния без консолидации требований вытекающих из такого регулятивного назначения и согласования целей¹⁹, имманентно содержит в себе возможность ее соотнесения с концепцией устойчивого развития. Так, гражданско-правовое регулирование базируется на управлении рыночными механизмами, в целях наиболее эффективного развития экономического сектора, ему врожденно присущи интересы предпринимательства, однако в случае с землей как объектом регулирования, оно не способно учитывать её специфику. Находясь в ограниченном обороте, земля эффективно опосредуется гражданско-правовыми сделками, однако оказываясь за пределами экономической интереса механизмы определения ценности присущие гражданскому обороту не способны должным образом оценить потенциальное значение земли.

Призма понимания земли в гражданском обороте - категория собственности, такая категория носит исключительно экономический характер, между тем земля важный социальный и экологический объект, подобные значения отражаются в земельном праве.

При развитии гражданско-правового регулирования законодателю стоит ориентироваться на экономические последствия реформ, поскольку регулирование должно способствовать развитию массива, на который оказывается воздействие. В то же время в случае регулирования земельно-правовых вопросов индикаторы роста не должны носить сугубо экономический характер, также должны осуществляться экологические и социальные функции.

Третья группа авторов исходит из «отсутствия принципиального значения разделения правомочий между отраслевыми регулированиями». Данный подход также потенциально предлагает механизмы включения в

¹⁹ Боголюбов С.А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. №1 (157). С. 45 – 46.

свой корпус требований концепции устойчивого развития. Поэтому предлагаемые методы доказывания, разработанные сторонниками такого подхода, заслуживают особого внимания и соотношения с позициями авторов, придерживающихся исключительной самобытности земельного права. Поскольку провести некое классификационное деление в рамках такой малой подгруппы затруднительно, корректнее будет рассмотреть позиции авторов последовательно. Можно резюмировать некое единство мнений, заключающееся в том, что все сторонники подобного подхода «допускают расположение норм, имеющих значение для земельного права в земельном и гражданском кодексах одновременно»²⁰. Наиболее принципиальным в таком случае становятся вопросы передела норм между отраслями законодательства и соотношение распределяемых правил с точки зрения юридической силы.

Первая подгруппа авторов (А.П. Анисимов, А.И. Мелихов, И.Ф. Панкратов, Н.А. Сыродоев и другие) исходят из того, что «земельное право в своем развитии не противоречит гражданскому праву и способно развивать свои положения в пределах такого соответствия, может по некоторым вопросам содержать собственные нормы (не попадающие в орбиту действия гражданско-правового регулирования), расположенные в земельном законодательстве»²¹. Представляется, что такая позиция авторов не существенно отличается от позиции сторонников первого подхода, наиболее важным инструментом влияния, который гарантирует реализацию экологических и социальных интересов, выступает ограничение свободного развития частноправовых институтов. Если не изменить классический объем правомочий собственника, предлагаемый вещным правом, происходит как минимум два негативных момента: наступают все транзакционные издержки принятия решения, описанные в постановке проблематики для сторонников

²⁰ Рыженков А.Я. Принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства: вопросы теории // Право и экономика. 2016. №5. С. 8 - 9.

²¹ Панкратов И.Ф. Новый Гражданский кодекс и земельное законодательство // Законодательство и экономика. 1996. №5/6. С. 43.

первого подхода, а также появляется механизм уклонения от юридической ответственности за нарушение требований земельного законодательства. Уже на настоящий момент можно резюмировать преломление права собственности в отношении земельных участков настолько, что классическое вещное право должно было бы считать его нарушенным и практически несуществующим в российском правопорядке. Одна только мера юридической ответственности в виде изъятия земельного участка, не использующегося по назначению при исключении из имеющего большую юридическую силу Гражданского кодекса, дает потенциальные споры о собственной законности.

Вторую подгруппу выделяет авторский взгляд Л.Т. Кокоевой, которая предлагает акцентировать внимание на более точном применении правил формальной логики, поскольку «действующий закон нечетко разграничивает земельно-правовые и гражданско-правовые отношения»²², смешение понятий законодательства и правовой отрасли можно преодолеть, дифференцировав фактические отношения по поводу земли и в зависимости от них, распределить сферы влияния. Административно-правовые требования, включаемые в корпус земельного законодательства, могут существовать самобытно, в то время как к группе норм, которая регулирует неимущественные отношения, в субсидиарном порядке применяется гражданское законодательство. Подобная расстановка приоритетов представляется наиболее перспективной, хотя и заслуживает более точного соотношения с позицией третьей подгруппой ученых (Адиханов Ф.Х., Рыженков А.Я.). Соотнося свою позицию с мнением сторонников приоритета норм земельного законодательства Ф. Х. Адиханов указывает, что «определенная группа земельных отношений для гражданского и земельного права представляют собой, образно говоря, общее одеяло, под которым они обречены уживаться, сосуществовать. Каждому из них под этим общим

²² Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2004. С. 19 - 20

одеялом отведено свое место. Об этом «своем месте» и должна идти речь, а не о приоритете одного законодательства перед другим. Решение проблемы путем установления приоритетов - это из области перетягивания одеяла на себя и перспективы не может иметь»²³. Подобная постановка вопроса однозначно напоминает предложение Л. Т. Кокоевой, ставящей акценты на анализе фактических отношений, однако разрешение насущных вопросов при коллизионном регулировании также часть вынужденного существования в рамках общности правового регулирования, поэтому, как минимум, полностью избежать таких вопросов не получится, а от их разрешения зависит наступление необратимых, либо долгосрочных негативных последствий. Рыженков А.Я. подкрепляет свою позицию теорией межотраслевого правового регулирования, по его словам, «комплексные межотраслевые «пограничные» институты обычно образуются на стыке смежных однородных отраслей права. «Пограничные» институты характеризуются наличием между их нормами подвижной предметно-регулятивной связи. Чаще всего эта связь проявляется в том, что на предмет одной отрасли права накладываются некоторые элементы метода правового регулирования другой отрасли права. Межотраслевые «пограничные» институты возникают также как следствие тесного смыкания и известного взаимодействия на определенном участке предметов регулирования смежных однородных отраслей права»²⁴.

Таким образом можно сформировать рамочное определение, для того чтобы на его основе определить вектор дальнейшего исследования. Имущественные отношения в земельном праве - это фактические, возникающие между субъектами права экономические отношения по поводу земли как имущества, представляющие собой круг отношений по переходу

²³ Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. №1. С. 34.

²⁴ Рыженков А.Я. Принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства: вопросы теории // Право и экономика. 2016. N 5. С. 7 - 8.

прав на землю, которые подлежат урегулированию в целях устойчивого развития.

1.2 Значение земель как объекта правового регулирования

В земельно-правовой доктрине существует множество неразрешенных споров, касающихся воздействия механизма правового регулирования на имущественные отношения, в рамках земельного права. Разнообразие позиций ученых вылилось в формулировании множества терминов, требующих унификации для их использования, устранения противоречий.

Представляется необходимым установить соотношение между такими категориями, как объект и предмет правового регулирования, объект правоотношений, объект отношений. Данные термины выбраны, потому что все они используются для описания сферы применения земельного права, позиции авторов по этому вопросу рассредоточены в рамках доказательств, по существу ранее описанных категорий. Совокупность данных категорий позволяет отследить реализацию регулирующего значения права со стадии постановки задачи до реализации в конкретной ситуации. Разобщенность позиций и стихийное применение земельно-правовых норм необходимо преодолеть комплексно, избегая частичного восполнения многочисленных противоречий²⁵.

Вероятно, такое крупное изменение требует разработки на основе межотраслевого подхода концептуальных основ правовой системы управления земельными ресурсами и защиты земельных прав граждан. Данная концепция²⁶ должна «примирять» нормы различных отраслей права в целях максимально эффективного использования земельных ресурсов,

²⁵ Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. №8. С. 107-108.

²⁶ Волкова Т.В. Необходимость межотраслевого подхода к исследованию отношений в сфере управления земельными ресурсами и защиты прав на землю // Вестник СГЮА. 2016. №5 (112). С.169.

отражать баланс публичных и частных интересов в обществе., способствовать эволюционному развитию земельных отношений.

Правовое регулирование – это особый, чисто юридический вид целенаправленного правового воздействия на сознание людей, их поведение и отношения посредством специальных юридических средств. Целенаправленность правового регулирования стоит понимать, как предназначенность его осуществления с целью разрешения органически возникающих в общественных отношениях конфликтов, а также приведения отношений к определенному качественному состоянию. Под специально юридическими средствами воздействия корректно понимать механизм правового регулирования. Особое внимание стоит уделить толкованию воздействия на отношения людей. Под отношениями людей стоит понимать совокупность социально значимых связей между членами общества, данный подход может охватывать не все признаки общественных отношений, однако выделяет важный аспект общественных отношений, а именно возникновение их в связи с какими-то социальными ценностями. Такой подход не чужд правовой науке и используется в охранительных отраслях права, так при делении правонарушений в зависимости от их объекта. Например, в Уголовном кодексе выделяются такие объекты как личность, экономика, общественная безопасность и общественные порядок, и иные²⁷.

Иначе говоря, правовое регулирование предполагает целенаправленное воздействие на эти ценности и взаимосвязь членов общества по их поводу. Объектом общественных отношений является нечто, обладающее социальной значимостью. Правовое воздействие по поводу такого объекта осуществляется опосредованно, через воздействие на складывающиеся вокруг него отношения, деятельность по урегулированию предполагает выделение некоторой значимости в связи, с которой

²⁷ 4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 01.04.2019 г.) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 02.04.2019).

происходит регулирование, в противном случае такая деятельность невозможна, например животный мир в рамках природоресурсных отношений имеет значение как природный ресурс, что не исключает его эстетического значения, однако такое значение не важно для законодательства о животном мире, оно не закрепляет норм об охоте, обеспечивающей эстетичное соотношение особей в популяции, целью, которая ставится перед отраслью является рациональное потребление ресурса, сохранение его воспроизводства²⁸.

Правовое регулирование предполагает отраслевую структуру деления юридических средств воздействия. Основным критерием разграничения отраслей является предмет регулирования, как структурированная совокупность общественных отношений в определенной сфере²⁹.

Земля является объектом общественных отношений для земельного права. Следовательно, в рамках любого специально юридического средства воздействия, принадлежащего земельному праву, осуществляется воздействие на землю, как на объект общественных отношений. В частности, данное свойство характерно для правоотношений в земельном праве, являющихся важным элементом механизма правового регулирования.

Среди объектов земельных отношений существует собственная структура. Так, земля имеет центральное значение как родовой объект общественных отношений, видовые объекты правового регулирования имеют соответствующее развитие в отраслях³⁰.

Стоит различать категории объекта правоотношений в значении категории общего объекта и его частного проявления, так как они имеют различное назначение. Так объект правоотношений характеризуется тем, что

²⁸ Калинин И.Б. «Рациональное использование природных ресурсов и охрана окружающей среды как основа устойчивого природопользования» // Вестник Том. гос. ун-та. 2003. №279. С.49.

²⁹ Дегтев А.В. Земля - объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика, 2005, N 8. С. 55-56.

³⁰ Сырых Е. В. К вопросу о предмете земельного права // Ленинградский юридический журнал. 2007. №1. С.56-57.

выступает в конкретных, индивидуализированных отношениях между сторонами, находящихся в правовом поле. Объект отношений же является целым, по отношению к объекту правоотношения, поскольку правоотношение априори менее масштабно и составляет его часть, представляет его в отношениях.

Объектом земельных отношений в Российской Федерации является ее земля, а объектами земельных правоотношений - земельный участок, земельная доля или земельный фонд, однако это не исключает наличие иного объекта земельных правоотношений, при том, что он будет обладать указанными свойствами. Ранее указанные виды объектов правоотношений выделены только в силу разработанности определенными отраслями правового регулирования, например в случае причинения вреда земле как объекту отношений не на земельном участке, а на неразграниченных землях. Данное обстоятельство не мешает фиксировать причиненный вред, несмотря на то, что правонарушение совершено в отношении части земли, не охватываемой категорией земельного участка либо земельной доли.

Доктрина земельного права также не содержит универсального определения земли. Например, предлагается в качестве земли понимать поверхностный слой земной коры, являющийся одной из основных составляющих среды обитания человека, предназначенный для самостоятельного использования в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, либо в качестве пространственной основы осуществления хозяйственной и иной деятельности человека³¹.

На нормативном уровне термин «земля» раскрывается лишь в ГОСТе 26640-85 «Земли. Термины и определения», в пункте 1 которого сказано, что «земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным

³¹ Иконицкая И. А. Право собственности на землю в России и ЕС.. М., 2009. С. 45.

средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства»³². Такое определение, однозначно, имеет практическую ценность, применяется при ведении земельно-кадастровой документации и разрешении земельных споров. Однако, такое определение не подходит в качестве понятия земли как объекта отношений, поскольку разработано для практического применения и не связано с категориями, используемыми в доктрине земельного права. Указанное определение хотя и содержит в себе свойства земель, имеющие значение для правового регулирования земельных отношений, в силу узкоцелевого назначения стандартов недостаточно, чтобы раскрыть важнейшие элементы этих свойств. Специфика правового регулирования земельных отношений возникает не только из правовой формы, но и из свойств объекта общественных отношений - земли, который оказывается в поле зрения правового регулирования.

Пробелы, которые имеются по различным причинам в теории земельного права и земельном законодательстве, восполняются за счет норм гражданского права, которые по своей сути не способны и не могут обеспечить оптимальное регулирование земельных правоотношений³³.

Исходя из того, что цивилисты не воспринимают значение земли как особого природного объекта и уникального средства производства, а лишь юридически приравнивают ее к объектам гражданских прав, таким как деньги и другое имущество³⁴, нельзя исключать из предмета земельного права, регулирование имущественных отношений. Таким образом,

³² Постановление Госстандарта СССР от 28 окт. 1985 г. № 3453 ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения // Официальный интернет-портал правовой информации URL: <http://pravo.gov.ru/> (Дата обращения: 01.04.2019).

³³ Боголюбов С.А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. №1 (157). С.43-44

³⁴ Жариков Ю.Г. Нормы гражданского права в сфере земельных отношений // Журнал российского права. 2011. №11 (179). С.35-36

необходимо разработать данные о специфике земельных правоотношений, и делать это прежде всего с точки зрения их объекта – земли. Ведь, если бы не было этого элемента, то земельные правоотношения вообще бы не возникали, отпала бы сама целесообразность их возникновения.

Земля как особый объект правового регулирования имеет собственное социальное значение. Правовое регулирование как целенаправленная деятельность предпринимается в силу необходимости для общества определенного результата такой деятельности, из этого следует что земля значима для общества. Высокая степень подобной значимости, выражается не только в важности в одном смысле, но и в том, что значимость земли проявляется в различных аспектах, например, пребывая одним материальным объектом, она одновременно выступает как: место обитания человека, имущество в гражданском обороте, природный объект и природный ресурс, объект, обладающий плодородием и иные значения.

В зависимости от того, либо иного значения для общества возникает какая-либо отрасль правового регулирования, предусматривающая собственную систему правоотношений, так в рамках значения земли как пространственного базиса общества действует градостроительное право; для земли как объекта, обладающего плодородием, действует аграрное право; значение земли как собственности предусматривает гражданское право.

Обращение к мнению Конституционного Суда не позволяет дать однозначного ответа, потому как в его практике можно найти противоречивые подходы к описанию значимости земли³⁵. Поскольку земля

³⁵ Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 №8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019); Определение Конституционного Суда РФ от 6.07.2000 № 133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).

является объектом множества отношений, регулируемых правом, недостаточно указать то, что объектом отношений, в свете регулирования земельным правом выступает земля, необходимо раскрыть ее специальное значение, присущее этой части механизма правового регулирования.

Законодатель определяет земельные отношения как отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории³⁶. Ценность такого определения в том, что оно содержит указание на комплекс отношений, регулируемых данной отраслью и их объект, а именно земли в Российской Федерации как основу жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Такая формулировка дублирует конституционные положения³⁷, указывая на некое особое значение земель, сущность которого необходимо установить.

Таким образом, необходимо раскрыть полученную модель действия земельных правоотношений. В обществе существуют некие ценности, имеющие материальное воплощение, либо существующие вне него, тогда, когда их значимость становится настолько высокой, что по поводу таких ценностей складываются общественные отношения, нуждающиеся в управлении ими, такие ценности становятся объектами правового регулирования. Право - идеологическая надстройка, опирающаяся на существующие в обществе материальные отношения, потому первично возникновение в обществе отношений по поводу ценностей, применительно к земле такими отношениями являются земельные отношения. Сам по себе любой объект имеет множество аспектов, отрасли права оказывают

³⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

³⁷ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание Законодательства РФ. – 2014. - №31. – Ст. 4398.

воздействие на него через обособленную часть, такая часть должна иметь собственное значение, чтобы стать предметом правового регулирования.

Адаптируя данную теоретическую модель к земельным правоотношениям, по поводу земли существуют особые земельные отношения, регулируемые различными отраслями права, часть из них составляет земельные правоотношения, выделяющие землю как национальное достояние, толкование данного предназначения требует дальнейших разработок, однако предположительно для земельного права земля значима как некий общий базис, позволяющий использовать её в различных отношениях, различными субъектами в установленных формах. Земля как объект, фигурирует в природоресурсном, гражданском, аграрном, градостроительном праве, некорректно воспринимать её исключительно через призму категорий разработанной одной из этих отраслей, пока можно установить то, что в отношении фигурирует земля как объект и задействуется её значение, используемое какой-либо отраслью, необходимо применять нормы такой отрасли. Например, несомненно, территории особо охраняемых природных территорий, содержат землю, не смотря на действие в их пределах специального режима, в частях, не противоречащих нормам о нем, необходимо применять земельное право в субсидиарном порядке.

Смысл рассмотрения земли как предмета правового регулирования возникает только в случае выделения конкретного значения земли, представляется что не каждое отношение по поводу земли приобретает характер земельно-правового, а лишь то, где земля реализуется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Сущность данного значения земли как предмета непосредственно земельных правоотношений нуждается в дальнейшей теоретической разработке, с целью создания целостной концепции отношений, охватывающую всю сферу действия земельного права, способную, в полной мере, восполнить пробелы правового регулирования земли как объекта, и исключить возникающие в процессе противоречия.

Таким образом, можно сделать вывод, что имущественные отношения в сфере действия земельного права представляют эквивалентно-возмездные, волевые отношения равных участников товарооборота по поводу земли, направленные на развитие земельно-имущественного комплекса.

1.3 Классификация имущественных отношений

В силу различий природных свойств земли и ее неодинакового хозяйственного использования могут возникать самые разнообразные виды земельных правоотношений, классификация которых имеет значение для определения наиболее эффективных подходов к их регулированию.

В настоящее время в науке разработано достаточно много оснований для классификации земельных правоотношений. Так, в зависимости от содержания правоотношений их принято разделять по основным институтам земельного права. В ее рамках все земельные правоотношения делятся на четыре вида: правоотношения собственности на землю, в сфере государственного управления землями, в области использования земель и охраны земель. В каждой из этих групп правоотношений могут быть выделены соответствующие подвиды³⁸. Земельные правоотношения собственности на землю наряду с отношениями по поводу использования и охраны земли имеют исключительно важное значение и лежат в основе всех других земельных правоотношений.

В связи с утверждением принципов рыночной экономики, в том числе принципа многообразия форм собственности, земельные правоотношения подразделяются на правоотношения частной, государственной,

³⁸ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. - М.: - Статут, - 2008. – С. 330.

муниципальной собственности, которые, в свою очередь, в соответствии с категорией субъектов права собственности подразделяются на подвиды³⁹.

Так, правоотношения частной собственности на землю представлены правоотношениями собственности на землю граждан и юридических лиц, правоотношения государственной собственности - правоотношениями федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальных образований. Правоотношения общей собственности на землю подразделяются на правоотношения с определенными земельными долями собственников или без определенных долей. Земельные правоотношения в сфере государственного управления землями выступают по своей форме как административно-правовые и носят служебный характер по отношению к большинству других видов земельных отношений.

В зависимости от направления деятельности по управлению землями эти правоотношения делятся на правоотношения по ведению государственного земельного кадастра, планированию использования и охраны земель, предоставлению и изъятию земель для государственных и общественных нужд, землеустройству и планированию земель населенных пунктов, ведению государственного контроля за использованием и охраной земель, ведению мониторинга земель и разрешению земельных споров⁴⁰.

Земельные правоотношения по использованию земли имеют производный характер от отношений земельной собственности. Они подразделяются на отношения непосредственного и производного пользования землей. Первые возникают тогда, когда использование земельного участка осуществляют юридические лица, граждане, коллективы граждан, имеющие землю на праве частной или общей собственности. Если использование земли осуществляют землепользователи, арендаторы, то отношения по использованию земли называются производными. Они, в свою

³⁹ Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Право собственности на землю: понятие и формы // Марийский юридический вестник. 2016. №1 (16). С.83-84.

⁴⁰ Горохов Д.Б. Государственная регистрация прав на земельный участок как вид недвижимого имущества // Законодательство и экономика. – 2010. – С. 245.

очередь, подразделяются на первичные и вторичные. При первичном производном отношении земельный участок предоставляется в пользование собственником земли. Примером вторичного отношения по пользованию землей служит отношение по использованию служебного земельного надела, предоставляемого работнику решением администрации предприятия, учреждения, организации из земель, находящихся в их пользовании.

Кроме того, правоотношения по использованию земли можно классифицировать в зависимости от принадлежности земельного участка к той или иной категории земель. В соответствии с этим критерием выделяются правоотношения по использованию земель сельскохозяйственного назначения, земель поселений, земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения, а также земель особо охраняемых территорий, земель запаса, земель лесного и водного фондов. Внутри каждого из указанных подвидов можно выделить иные разновидности правоотношений в зависимости от правового режима земельных участков и видов, составляющих ту или иную категорию земель.

Материальные правоотношения регулируют правовой статус их участников, а также их действия в отношении земельных участков. Материальные нормы, на основе которых складываются эти правоотношения, устанавливают, например, право граждан и юридических лиц на получение земельного участка для использования расположенных на нем полезных ископаемых, а также ряд обязанностей: охранять плодородие угодий, не нарушать интересов соседних землепользователей и другие.

Процессуальные земельные отношения возникают на основе норм, которые устанавливают порядок реализации материальных норм, а значит, устанавливают основания возникновения, изменения и прекращения

земельных правоотношений, процедуру осуществления земельных прав и исполнения обязанностей, порядок разрешения земельных споров⁴¹.

Отдельный вид земельных правоотношений составляют охранительные отношения. Их главной особенностью является то, что они возникают в результате нарушения земельного правопорядка и реализуются при применении к правонарушителю юридической ответственности.

Земельный кодекс устанавливает следующие наиболее частые случаи возникновения земельных охранительных отношений: систематическое нарушение пользователями правил использования земли, отказ возвратить земельный участок по принадлежности, совершение противоправных сделок с землей, искажение сведений о состоянии и использовании земель, изменение целевого назначения земли без соответствующего разрешения⁴².

Таким образом, юридическим фактом возникновения этих правоотношений всегда является причинение вреда земле как объекту земельных отношений⁴³. Надо также отметить, что при некоторых нарушениях могут возникнуть охранительные земельные отношения, предусмотренные смежными отраслями права - гражданского, административного, уголовного. Законодательство, применяемое в конкретном случае, имеет значение как источник сосредоточения норм в рамках механизма ответственности, но на данном этапе развития отрасли рано говорить о существовании специальной земельно-правовой ответственности. Тем не менее, применение иного механизма привлечения к ответственности опосредует защиту земельных отношений.

Наряду с вышеперечисленными выделяются также регулятивные земельные правоотношения, которые складываются в процессе реализации

⁴¹ Земельное право: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов и др. М.: 2010. С.34-35.

⁴² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

⁴³ Моторин Е. П. Правовая характеристика ущерба, причиненного ухудшением качества земель // Северо-Кавказский юридический вестник. 2010. №4. С.52.

земельно-правовых норм и, в отличие от охранительных, не связаны с правонарушениями, влекущими юридическую ответственность. Эти правоотношения складываются в строгом соответствии с законом. Например, изъятие земельного участка для государственных или общественных нужд, а также в случае добровольного отказа от него. По функциональному назначению существует классификация земельных правоотношений на материальные и процессуальные.

Таким образом, можно выделить факторы, которые оказывают определяющее воздействие на содержание земельных правоотношений; Во-первых, это объект этих отношений. Например, на земле сельскохозяйственного назначения одной из главных обязанностей субъектов является повышение плодородия почв, а на землях промышленности - максимальная экономия земли при размещении объектов. Во-вторых, это правовой статус субъектов земельных правоотношений. Наконец, в-третьих, к ним относится правовое регулирование тех видов отношений, которые составляют основу данного правоотношения.

2. Имущественные права на землю

2.1 Структура прав на землю

Право собственности на землю можно рассматривать в объективном смысле, как некую законодательную модель урегулирования отношений, выраженную в виде совокупности правовых норм, регулирующих данные отношения и составляющие институт собственности, и в субъективном смысле, как меру юридической власти определенного лица (собственника) над землей. В развернутом виде, право собственности на землю в субъективном смысле определяется, как закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц. Данные категории являются важными для работы, однако не достаточны сами по себе. Для достижения поставленных в работе целей важно рассмотрение всей совокупности прав на землю и материальной потребности земельных ресурсов в соответствующем правовом опосредовании отношения лиц к таким ресурсам.

Совокупность прав на землю, предполагает ряд правовых конструкций, опосредующих субъективные права лиц на землю, к числу которых относятся вещные права на землю: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования землей, права хозяйственного ведения и оперативного управления, сервитутные права, особое место занимает право на долю в праве общей собственности на землю, составить точный перечень прав, посредством которых в правовом поле лицо связывается с землей затруднительно и не представляется целесообразным.

Критерием отнесения к исследуемой области является наличие некоего установленного объективным правом субъективного права лица в отношении земли. Поскольку любое продолжительное хозяйствование лица в отношении земли имеет значение как реализации права на землю, в некоторых случаях рассматривать необходимо не только вещные права, но и обязательственные, опосредующие такое длительное хозяйствование, поэтому к числу прав на землю необходимо относить права, происходящие из договоров аренды, ссуды, внедоговорное правомерное использование, без установления сервитута, предусмотренное пятой главой Земельного кодекса⁴⁴.

Независимо от того каким образом закреплена определенная правовая конструкция, нормы ее устанавливающие должны быть проинтерпретированы для сопоставления такой конструкции с материальными потребностями развития земельных имущественных отношений. На основе ранее произведенных исследований представляется, что необходимым результатом регулирования имущественных земельных отношений является обеспечение устойчивого использования земель, наиболее актуальным направлением устойчивого развития является устранение бесхозяйности земель, освоенных человеком. Таким образом, второй базовой категорией работы выступает материальная потребность земельных ресурсов. Смысл выделения таких категорий состоит в том, что в каждом виде прав на землю необходимо закрепить объем возможностей в рамках правовой конструкции материальному запросу земельных отношений, целесообразности возникающего субъективного права в системе рыночной экономики и возможной оптимизации существующих форм.

В современной доктрине сложилось представление, исходящее из того, что право собственности является основополагающим вещным правом,

⁴⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

которое выступает в качестве первичного права, от которого производны все иные права на землю⁴⁵.

С таким выводом нельзя согласиться в силу его классификационной бессмысленности; представление о том, что право собственности является наиболее полным вещным правом и существует отдельно от идеи мнимой производности остальных прав на землю от иного. Поскольку иное право не может быть первичным правом, в отношении каждого субъективного права на землю в дублирующем порядке устанавливается право собственности; стало быть, если есть право собственности, то есть и собственник. Так как в российском правовом порядке презюмируется право государственной собственности на землю, наиболее очевидным решением будет стремление исходить из того что таковым собственником является Российская Федерация. В таком случае может ли государство отозвать право пожизненного наследуемого владения, реализуя свои полномочия? Независимо от того будет ответ утвердительным или нет, смысл выделения иных вещных прав представляется иллюзорным, потому как устойчивость зависит от некоего самообязания государства от реализации своих полномочий собственности должного осуществляться в гражданско-правовом порядке.

Помимо вышеописанной иллюзорности, проблемным звеном теории является неочевидное и неубедительное доказывание существования подобного гражданско-правового обязательства либо его располагающегося вне обязательственного права ограничения права собственности, забирающего у государства все права на землю, кроме тех, что и так могут осуществляться им в отношении частной собственности: национализации, реквизиции, изъятия в случае использования не по назначению, обязанности соблюдать нормы о категориях и назначении земель.

⁴⁵ Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. №10. С.70; Ниязова А.Н. Пределы и ограничения права собственности на землю: анализ подходов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. №2. С.214-215.

Все это наталкивает на вывод о том, что презумпция государственной собственности на землю лишена правового смысла в части распространения режима на земли, принадлежащие лицам на иных вещных правах, равно как и не обосновано утверждение, будто собственность является первичным правом. Подобная позиция, опирающаяся на иные логические посылки встречается в литературе⁴⁶, так Иванов А.А. ссылается на декларативный характер нормы п.2 ст.214 Гражданского кодекса, поскольку фактически данное правило не включено в другие нормы гражданского законодательства, функционирующие независимо, тем временем возникшие коллизии, применяются без адаптации презумпции собственности государства. Другие авторы утверждают, что «остаточный принцип в отношении права собственности на землю, закрепленный в п. 2 ст. 214 Гражданского кодекса, не соответствует основным направлениям развития законодательства в данной сфере»⁴⁷.

Учитывая несогласованность норм законодательства, содержащих противоречащий презумпции подход об обращении недр в государственную собственность корректно согласиться с таким выводом. Резолютивно, объяснительная модель наличия у государства фактической возможности вмешиваться в данные отношения и регулировать их, перераспределять земли и выдавать обязательные предписания к обращению с землей исходит не из вещного титула собственности, а из публично-правовой функции государства.

Частное право создает категории, опосредующие властвование субъектов над земельными ресурсами для обслуживания экономических операций смены фактического владельца, установления равновесной цены,

⁴⁶ Иванов А.А. О презумпции права государственной собственности на землю в России // Закон. 2016. №6. С.41.

⁴⁷ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая / под ред. проф. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. – М.: Юрайт – Издат; Право и закон, 2002. – С.592.

защиты сделок, но не для обеспечения возможности государства навязывать свою волю в управлении ресурсом, имеющим публичное значение.

Однако земля имеет некое особое место в системе ресурсов, позволяющее Российской Федерации и субъектам навязывать свою волю в отношении фактического использования земли в большей степени, нежели чем в отношении какого-либо иного нематериального или материального блага, в силу конституционной нормы, указывающей что «земля используется и охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории». Поскольку классификационный критерий первичных и производных прав на землю не оправдан, общее видение системы прав на землю в российском правовом порядке необходимо разработать иной способ рассмотрения общественных отношений по поводу земли.

Анализируя специфику обращения земли в фактическое владение, исследовательски перспективными представляются несколько подходов к делению материала: изучение каждого конкретного возникающего в отношении земли титула, позволяющего включать ее в гражданский оборот либо выделение и изучение ключевых регулятивных моментов в отношении земли, попадающей в обращение на свободном рынке.

Первый подход предусматривает большее количество работы, усложняющей восприятие доносимой информации и затрудняющей исследование, именно потому изучение преломления имущественных и земельных отношений обязывает выделить ключевые пункты пересечения.

Поиск точек пересечения логично начать с существующей структуры деления споров сообразно классической триаде прав собственности. Поскольку собственность выступает наиболее полным вещным правом, можно говорить об определяющем характере права в отношении всего объема прав, в пределах его конструкции определены все возможные модели поведения лиц, обладающих правом, а потому принципиальное построение схемы изучения прав корректно начать с анализа норм о праве собственности

на землю во всем многообразии его проявлений и возможном ограничении определенных форм его адаптации.

В рамках доктрины вещного права право собственности раскрывается в трех обособленных направлениях развития: во-первых, классически, право толкуют как совокупность трех правомочий – владения, пользования и распоряжения⁴⁸; во-вторых, право собственности раскрывают как некое большее количество правомочий – дополнительно к ним присоединяют правомочия управления имуществом, контроль над имуществом и еще иные действия⁴⁹; в-третьих, право собственности толкуют как открытую систему, очерченную определенными контурами, позволяющими познать правовые границы возможного поведения собственника в отношении, принадлежащего ему имущества и абсолютной свободы до достижения указанных контуров запретного⁵⁰.

Критика первого и второго подходов во многом похожа и связана с установками, составляющими парадигму автора работы – маловероятно очертить все возможные варианты реализации свободы участника гражданского оборота, осмысленные в один момент времени. Частноправовые конструкции, меняют свое назначение в один момент, находясь под гнетом экономических (материальных) интересов участников оборота. Например, в обход норм о залоге, не всегда эффективных для обеспечения интересов кредитора, гражданский оборот создал такие средства обеспечения исполнения обязательств, как титульное обеспечение, попутно искажив замыслы законодателя и доктринальные споры о назначении

⁴⁸ Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. 2003. №1. С.53-54; Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. №8. С. 155 - 161.

⁴⁹ Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 23.03.2019).

⁵⁰ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010. С.189.

страхования, договоров купли-продажи с обязательным правом выкупа по определенной цене⁵¹.

Технически, предсказать все замыслы предпринимателей и выработанные ими стратегии поведения маловероятно, поэтому устанавливать границы надо так, чтобы было больше шансов их отстоять, руководствуясь необходимостью такого обременения свободы субъекта. Например, есть некая возможность осуществить в отношении принадлежащей собственнику вещи некое действие – почему обязательно необходимо относить такое действие к какому-либо из правомочий? Часто встречается, что оно плохо встраивается в когда-то ранее описанное направление, должно ли отказать в таком случае в судебной защите?

Представляется необоснованным создания почвы для споров об отнесении возможной свободы к пользованию, владению или распоряжению. Достаточным будет установление того, что правомочие не относится к запрещенной модели поведения, а потому может свободно реализовываться лицами и не искажаться выравниванием под какую-либо из трех непререкаемых мер поведения. Обязательное вложение в рамки правомочий лишь ограничит вероятность развития новой формы свободных отношений. Направление мысли авторов, отстаивающих самостоятельность других правомочий парадигмально близко к первым в части существования закрытого перечня мер возможного поведения, а потому содержит все те же недостатки. Усложнение внутренней структуры правомочий только усложнит адаптацию новой формы свободного поведения собственника в структуре механизма правового регулирования, в образовательных целях можно было бы сформировать наиболее полный список всех возможных действий с собственностью, только такое действие будет бессмысленным и научно бесплодным. Придавая такому перечню некое образовательное значение, условное обозначение наиболее употребимых в обороте

⁵¹ Вильданова М.М. Некоторые аспекты развития института обеспечения исполнения обязательств в России // Журнал российского права. 2011. №2 (170). С.43.

однородных совокупностей действий с собственностью действительно порождает последствия, однако влечет проблему размытия границ правомочий⁵². В таком видении большинство развитых понятий в вещном праве толкуются через призму правомочий теряя исконную логичность под угрозой непризнания. Очевидным примером несостоятельности мышления построенного на подобном инструментариим является рассуждение о возможности права собственности на животный мир⁵³.

В рамках работы автор ставит под сомнение возможность владения животным миром или водными объектами, поскольку составляющие их элементы находятся в непрерывном движении и потому невозможно владеть таким животным миром, поскольку животные или вода в реке постоянно перемещаются, и собственник не может определить и обозначить принадлежащее ему имущество. Не смотря на принципиальную возможность ответа автору достаточно изощренным аргументом о возможных правовых ожиданиях некоего объекта в пределах определенной территории как особого вида владения (что опять же расширяет объем понятия владения), проще и продуктивнее возложить на автора бремя доказывания, почему наличие такого контроля критически важно для признания права собственности, после чего оценить полезное действие категории правомочия владения в структуре доказывания.

Формальный признак существования собственности на животный мир дает бессмысленный аргумент стороне в споре, усложняя его и искореняя мотивы осуществления нормального доказательства. Еще одним негативным фактором триады прав собственности и конструируемым на его основании понимании права как совокупности правомочий является утрирование различных в обороте совокупностей возможных действий с вещами, где их

⁵² Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010. С.183.

⁵³ Анисимов А. П., Нарушкевич С. В. Право государственной собственности на объекты животного мира: дискуссионные вопросы // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2017. № 2 (39). С. 212-213.

передача, осуществляясь в рамках правомочий, зачем-то каждый раз ввергается в рамки, создавая ложное единство одинаковости передаваемых полномочий⁵⁴.

Так, ведутся бессмысленные споры квалификации договоров о размещении рекламы на стенах зданий, возможности кондикции и конкурировании между владением и пользованием⁵⁵, когда признание права собственности наиболее полным правом позволяет ввести реальное экономическое отношение в оборот без споров, влекущих исключительно транзакционные издержки. Если правомочия не всегда едины в объеме и подразумевают комбинацию внутри себя различных более мелких элементов, правомерно возникает вопрос оправданности существования правомочий. Иначе, только как классификационный критерий триада правомочий сохраняет некую образовательную ценность. Учитывая исторический характер преломления права собственности в триаде правомочий для систематизации материала корректно условно распределить меры возможного поведения собственника по подгруппам, однако данный факт применяется исключительно в иллюстративных целях, и телеологически направлен на отыскание ключевых вопросов сложившейся модели землепользования, для последующего анализа.

2.2 Правомочие владения

В классическом варианте любое субъективное право структурно состоит из права на защиту, права на определенное поведение и права требования определенного поведения от иных лиц. Содержание права собственности составляют принадлежащие собственнику правомочия по

⁵⁴ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010. С.189.

⁵⁵ Нечуй-Ветер В.Л. Тенденции развития законодательства, регулирующего отношения в сфере наружной рекламы Российской Федерации // Реклама и право. 2012. № 2. С. 7-8.

владению, пользованию и распоряжению вещью. Указанные правомочия, как и субъективное право собственности в целом, представляют собой юридически обеспеченные возможности поведения собственника, принадлежащие ему неотъемлемо⁵⁶. Данные правомочия являются предоставленными правовыми возможностями, их наличие не зависит от того если лицо не осуществляет такие права, либо не способно осуществлять их в конкретный период времени, прекращение данных правомочий наступает в момент прекращения права собственности. Представляется, что в том случае если какое-либо из данных, конститутивных для права собственности, правомочий изъято, прекращено или ограничено на постоянной основе данный факт свидетельствует о выходе материальным отношением из рамок данной правовой конструкции. Анализируя специфику, возникающую при реализации собственности на землю целесообразно рассмотреть преломление данных правомочий в земельных отношениях.

Правомочие владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Выделение такого правомочия важно в силу возможности владения вне пользования вещью, то есть ее физического нахождения у владельца. Данное правомочие отделимо от правомочия пользования, так, собственник сдавший вещь в аренду, может передать такое правомочие либо оставить его за собой. В зависимости от перемещения такого полномочия у лица определяется возможность использования вещно-правовых способов защиты права, такой вывод можно сделать на основе статьи 606 Гражданского кодекса. В содержание правомочия владения включается возможность устанавливать собственником границы своего земельного участка, требовать от органов государственной власти защиты прав собственника от посторонних лиц и органов управления. Определение собственником границ земельного участка необходимо толковать в двух аспектах, так с одной стороны это связано с регистрацией

⁵⁶ Хатунцев О.А. «Теоретические аспекты содержания права собственности» // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. №2, 2008. С. 279.

прав на неотмежеванные земельные участки, в отношении которых с 01.01.2018 в соответствии с планом мероприятий «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вступает в силу ряд поправок в законодательство о сделках с недвижимым имуществом в отношении которого не установлены характерные точки границ земельных участков, совершение сделок с неотмежеванными участками не будет иметь своего законного завершения в виде Государственной регистрации перехода права собственности на основании сделки. Второй аспект установления границ отражен в Гражданском кодексе, так в соответствии со статьей 262 ГК, если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Следовательно, действия лица, направленные на ограничение прохода по своему участку, установление ограды либо иных знаков - это установление границ, в пределах которых лицо намерено осуществлять собственную власть особым образом, защита данного правомочия осуществляется негативным иском. Владение вещью опирается на какое-либо правовое основание, т.е. на юридический титул владения. Отсутствие основания владения вещью делает его незаконным. При рассмотрении споров по поводу вещи правоприменитель исходит из презумпции законности фактического владения. Лицо, у которого находится вещь, предполагается ее законным (титულным) владельцем, пока не доказано обратное.

С правомочием владения тесно связана такая характеристика права собственности как эластичность. Под эластичностью права собственности понимается его способность восстанавливаться в полном объеме после

устранения наложенных ограничений⁵⁷. Так, в силу данного свойства, выбывшее по договору аренды правомочие владения восстанавливается по мере окончания действия такого договора. Тем, не менее, должно установить определенные рамки «эластичности» права собственности, в противном случае вместо разработанной в праве конструкции с разработанным механизмом защиты собственник будет владеть имуществом на основе эфемерного права, которое можно произвольно ограничить. Логически, чтобы определить нарушение права собственности чрезмерным ограничением необходимо иметь некую меру, очерченные границы, при нарушении которых можно говорить о том, что в данном случае гражданин лишен права собственности и владеет имуществом на основе иной конструкции, предоставляющей меньший объем защиты. Так, исследование темы с целью формирования стабильного оборота земли, предполагает познание актуальных оборотных свойств земли, с целью правовой защиты таких состояний. Владение землей должно обладать ключевым местом в системе правомочий, потому как в рамках избранного регулятивного механизма для земельных отношений, устоявшаяся парадигма требует регулярного хозяйственного влияния на земельный объект, соответствие телеологического назначения владения фактическому осуществлению таких мероприятий собственником.

Гражданское право наделяет участников гражданского оборота субъективными правами и обязанностями, при этом фактические концепции понимания данных категорий условно можно разделить на два вектора развития: восприятие права как некоего объема свободы и иное, связанное с последовательным применением вложенного назначения нормы при реализации субъективного права. Для начала необходимо раскрыть содержание обозначенных векторов: восприятие субъективного права как некоего объема свободы, предполагает то, что лицо абсолютно свободно в

⁵⁷ Барсукова Г.Н. Теоретические аспекты формирования земельного рынка // Научный журнал КубГАУ - Scientific Journal of KubSAU. 2016. №115. С.1147.

обозначенных рамках, на лицо распространяется принцип правовой определенности (и имплементированные в Гражданский кодекс нормы, направленные на его реализацию), в своем классическом понимании наделяющие личность гарантиями ожидания определенного результата от своих действий⁵⁸, где расхождение ожидания с действительностью приводит к существенному утилитарному вреду, достаточному для того чтобы ограничить возможности нарушения таких пределов.

Иначе говоря, данная дискуссия разворачивается в области споров о применении различных подходов в понимании добросовестности в гражданском праве. Вышеозначенный подход к видению механизма правового регулирования исходит из того что законодатель не преследует цели стимулирования определенной модели поведения участниками отношений, безразлично относясь к тому для каких целей будет интерпретирована норма. При возникновении разбирательства суд должен безразлично принять решение в пользу лица, наиболее точно истолковавшего норму буквально. Второй предлагаемый вектор развития заключается в признании субъективным правом того объема правомочий, которые достаточны для осуществления положенных лицу прав, надлежаще его обеспечивающих и связаны не только с формальной возможностью, но и реальной потребностью лица в объекте. В такой ситуации предел осуществления права заключается в том объеме возможной свободы лица, которая соответствует поощряемой законодателем модели поведения. Наиболее близкую описываемую линию размышления, опирающуюся на другие элементы механизма правового регулирования приводит Крассов О.И. размышляя о методологических основаниях гражданского и земельного права: «в земельном, а не гражданском законодательстве определяются

⁵⁸ Козлова М.Ю. Принцип правовой определенности (на примере антимонопольного законодательства) // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2011. №2. С.108.

внешние пределы права собственности, а следовательно, его содержание»⁵⁹, Бринчук М.М. указывая, что: «В земельном праве право собственности на землю не имеет абсолютного характера, поскольку устанавливаются различные ограничения прав на землю (ст. 56 ЗК РФ), в том числе в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд (ст. 56.1 ЗК РФ). Таким образом, в земельном законодательстве обеспечивается баланс публичных и частных интересов, исходя из принципа сочетания интересов общества и законных интересов граждан, сформулированного в подп. 11 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, а также иных принципов, указанных выше»⁶⁰. Значение указанных пределов субъективных прав, в случае их формального определения в законе, лишь в установлении рекомендательных границ определенной степени надежности. Пересечение пределов осуществления гражданских прав с принципом правовой определенности должно разрешаться в пользу мер обеспечивающих добросовестное поведение. Представляется, что такой подход ближе к реальной картине мира, указывающей на обнаруженную исследователями невозможность идеального исполнения такого принципа⁶¹.

Помимо реальности с точки зрения реализации правового принципа определенности, подход, изложенный во второй части указывает на очень важное обстоятельство в применении земельно-правовых норм, имеющее значение для толкования принципа добросовестности и соотношения земельного и гражданского права. Так, отсутствие норм п.4 ст.1, ст.10 Гражданского кодекса, иных норм, регулирующих ограничение недобросовестного поведения, влечет уязвимость корпуса норм предназначенного для регулирования имущественных отношений в

⁵⁹ Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы / О.И. Крассов. М.: Норма; ИНФРА-М, 2014. С.108-109.

⁶⁰ Бринчук М.М. Гражданское право не может самостоятельно регулировать отношения в экологической сфере // Экологическое право. 2018. №4. С. 19 – 20

⁶¹ Момотов В.В. Принцип правовой определенности и неопределенность права // ЮП. 2013. №1 (56). С.86.

земельном праве. Поскольку земельному праву делегируется часть отношений, составляющих предмет гражданского права, исконно включаемых в его предмет, для согласования таких правил с концепцией устойчивого развития, экологические и социальные интересы по-прежнему будут находиться под угрозой злоупотребительного толкования, а также обладать иными признаками частных отношений. При владении землей формального толка, имея на такое владение как абсолютное право, не связанное ответственностью перед лицом, гарантирующим владение, такое право искажает данный, особый объект оборота – земля не используется по назначению и теряет ценные свойства, используется как средство капиталовложения, такое владение противоречит нуждам развития земельных ресурсов.

Данный вывод имеет практические последствия, которые можно проанализировать, применив логику учета регулятивного значения земли, разработанную в первой части в совокупности с адаптацией доктрины добросовестности в земельном праве. Одним из актуальных направлений имущественных споров, перекликающихся с регулированием земельных отношений выступает признание права на самовольные постройки. Разработанные нормы содержат определенный стандарт признания некоего материального объекта зданием. В зависимости от подобного признания разрешаются смежные вопросы, например признания права собственности на земельный участок в силу давности владения. Обращение в собственность земельного участка в некоторых случаях зависит от права собственности на объект капитального строительства, располагающийся на земельном участке. Так, согласно пункту 2 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и входящие в его состав объекты недвижимого имущества, сформированные до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которых проведен государственный кадастровый учет, бесплатно переходят в общую

долевою собственностью собственников помещений в многоквартирном доме⁶².

Таким образом, необходимо разработать объяснительную модель действий государства: наиболее очевидным выводом будет утверждение о том, что оно распоряжается землей, находящейся в его собственности. С другой стороны, данное правило отлично от регулирования вещных отношений, теория доказывающая существование в данном случае особого вида волеизъявления имеющего характер закона неоправданно сложна (не несет эвристической ценности) и не соответствует экономическому смыслу регулирования распорядительных сделок. Иной подход интерпретирует данное действие как реализацию государством публичной функции, имеющей имущественный эффект. За наличием схожего эффекта с точки зрения перераспределения баланса прав надо регистрировать осуществление государством таких действий и проводить отличия. Вменяя при толковании исключительно частноправовой характер данных отношений, при квалификации данного действия как распоряжения собственностью, отношения не наполнены содержанием и относятся к нему безразлично. Должный и эффективный с точки зрения концепции устойчивого развития результат, достигаемый жилищным законодательством, невозможен при такой квалификации: усмотрением собственника является распоряжение своим имуществом. С другой стороны, жилищное законодательство, отстаивающее социальные интересы, посредством вмешательства в имущественную сферу и фактически навязывающее государству распоряжение собственностью, предлагает решение, правовой аппарат которого позволяет эффективно регулировать данные отношения.

Прежде чем вернуться к проблематике признания прав на самовольные постройки, важно рассмотреть другое направление, содержащее

⁶² Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ « О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

схожие проблемы в правоприменении. Возможность осуществления посессорной защиты для собственников земельных участков ставится в зависимость от соответствия оформления прав на имущество в гражданско-правовом порядке. Например, для лиц, продолжительное время владеющих земельными участками, но не осуществившим кадастровые работы в отношении земельного участка, принадлежащего к зданию затруднено доказывание наличия у них законного либо договорного основания в отношении земельного участка⁶³. В отношении такого земельного участка может формироваться воля на осуществление хозяйственного контроля над ним. В каждом городе строится множество многоквартирных домов, анализируя преломление частного интереса на землю, прилежащую к такому дому можно констатировать негативный эффект в виде дробления прав на такой земельный участок. Маловероятно, что такая проблема будет разрешена в ближайшее время, однако принятие единого решения о проведении кадастровых работ и их финансировании для собственников квартир затруднено недостаточностью их доли для принятия решения. Такого рода растворение интереса приводит к тому, что решение не принимается: проведение работ силами небольшого объединения жильцов слишком дорого, к тому же не содержит достаточного объема прав для представления их в гражданском обороте. Часть собственников жилья с низкой долей вероятности будет нести общие издержки, потому можно говорить о том, что воля собственников жилья на реализацию хозяйственной власти в отношении придомового имущества не соответствует состоянию, которое стимулируется земельным правом. Одной из задач земельного права является формирование такой воли и поддержка землепользователей. Механизм, безразлично относящийся к принятию общих решений долевыми

⁶³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).

собственниками, и применяющий к ним стандарты доказывания аналогичные корпоративно-правовым механизмам не решает проблему. На данный момент большинство придомовых территорий не обустроивается собственниками жилья. Тем не менее, при совершении ими действий направленных на такое хозяйствование и возникновение интереса к объекту (земельному участку) встречает барьеры, наследуемые от гражданского права. Так, собственники ставящие ограждение для того чтобы убирать и благоустраивать придомовую территорию, должны лоббировать решение о проведении кадастровых работ, надлежащим образом оформить представительство.

Аналогичная ситуация с вовлечением в оборот земель сельскохозяйственного назначения, разделенных после приватизации между участниками коллективных хозяйств. Аграрный сектор, сталкивающийся с нехваткой земель для своего развития, не может использовать земли сельскохозяйственного назначения, наталкиваясь на барьер растворения интереса долевых собственников в продаже имущества. Потенциальному покупателю надо найти всех собственников, убедить их в выгоде продажи и рыночной цене за землю, согласовав условия для всех собственников, расследовать цепочки перехода прав на землю в рамках наследования, продажи и бракоразводных процессов. После прохождения столь затруднительных процедур, надо учитывать, что у собственников есть преимущественное право покупки, которое рушит его гарантию на успешное приобретение земель. Тем временем, реализация разумной нормы, предусматривающей признание права собственности на самовольную постройку, в случае если такая постройка не приносит вреда иным лицам, затрудняется несогласованными стандартами, игнорирующими разумный смысл такой нормы. Защищая частный интерес, перед реализацией публичного начала в виде презумпции государственной собственности, на землю и недопустимости самовольного захвата чужого земельного участка, норма теряет свое действие, если возведенная постройка не соответствует

требованиям к объектам капитального строительства⁶⁴. Однако, если здание построено с нарушением строительных норм и не соответствует градостроительным стандартам, почему такое состояние должно препятствовать признанию выражения воли на осуществление хозяйской власти на земле и благоустройству занятых земель?

Апеллирование аппаратом доктрины добросовестности, применяемое В.Н. Уруковым неочевидно, и с трудом разрешает такую простую с точки зрения концепции устойчивого развития проблему землепользователей.

Например, способом разрешения вышеописанной проблемы в виде права на осуществление посессорной защиты (негативного иска), является признания достаточным его владения участком для принятия решения в пользу, опирающееся на совокупность правовых позиций. Право может быть защищено, если будет доказано его достаточное законное или договорное основание. При этом, в некоторых случаях правомочие владения может быть защищено, даже если границы земельных участков не установлены⁶⁵. Достаточность правомочий собственника неочевидна и требует судебного усмотрения, которое, в свою очередь, должно опираться на какое-либо обоснование, критерий принятия решения. Выполнение разработанного свойства земельных отношений способно выполнять функции такого критерия.

Возвращаясь к идее наполнения права собственности (а равно иного другого вещного права) содержанием, важно обратиться к наиболее актуальным требованиям повестки земельного регулирования, необходимо переходить качественный барьер в рассуждении и рассматривать категории, позволяющие бороться с описанным негативными эффектами - проблемой латифундизма, разработанной в европейских странах. Латифундизм – это фактическая концентрация земельного ресурса во владении лиц, не

⁶⁴ Уруков В.Н. К вопросу о недействительности (ничтожности) сделки купли-продажи земельного участка // Правовые вопросы недвижимости. 2017. №2. С. 25 -26.

⁶⁵ Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2015 №14-КГ15-7 // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).

использующих его в соответствии с целевым назначением. Одна из непропорционально экологическим и социальным целям, экономически выгодная модель поведения, заключается в накоплении особо ценных земельных участков (сельскохозяйственных угодий, земель населенных пунктов с выгодной инфраструктурой) в целях капиталовложения⁶⁶. Наиболее остро данная проблема проявляется в странах, столкнувшихся с дефицитом на земельном рынке: в силу географических условий как Япония и европейские страны⁶⁷, исторического прошлого стран Латинской Америки⁶⁸. Подобное состояние в сфере земельного управления приводит к необходимости имплементации в нормы об имущественных отношениях правил, ограничивающих такое общественно вредное поведение. Юридический инструментарий способов ограничения такого явления разнообразен и в каком-то виде встречается в российском правовом порядке. Для того чтобы проанализировать данный феномен в среде регулирования имущественных отношений, необходимо обратить внимание на один важный момент: критерий отнесения принимаемых мер к сфере имущественно-правового регулирования в наличии обременения правовых форм гражданского оборота специфическими требованиями. При этом, не стоит путать имущественное (гражданско-правовое) регулирование с эффектом от применения административно-правовых мер в сфере имущественных отношений. Например, установление максимального размера арендуемого сельскохозяйственного земельного участка, является имущественной мерой, потому как изменяет частноправовую модель экономического поведения. Результат изменения модели должен приводить к изменению в сфере имущественных отношений, в вышеописанном примере - к уменьшению

⁶⁶ Кирюшин В.И. Последствия радикального экономического либерализма и задачи новой аграрной политики // Инновации. 2015. №1 (195). С.18.

⁶⁷ Мишина З.А. Зарубежный опыт в области земельных отношений // Вестник НГИЭИ. 2011. №1 (2). С.108-109.

⁶⁸ Желтов М.В., Леонов А.С. Конституционное регулирование права собственности в странах Южной Америки // Вестник КемГУ. 2015. №2-2. С.162

возможности лица владеть земельными участками. Административно-правовая мера, независимо от своего названия, может быть расположена в Гражданском кодексе, под видом порядка принудительного изъятия земельного участка неиспользуемого по назначению. Тем не менее, такая мера так же приводит к уменьшению возможного владения (поскольку лицу становится труднее поддерживать такой участок в соответствии с назначением). Поскольку спора о принципиальной возможности самостоятельной реализации земельным правом административно-правовых мер нет, важно обособлять их в отдельную категорию, не требующую длительного доказывания. Имущественные меры, в свою очередь, технически требуют соотнесения отраслевого законодательства, потому потенциальные модели таких норм указывают на эмпирический опыт регулирования отношений. Наиболее частой мерой государственного вмешательства в Западной Европе выступает ограничение предельного размера земель сельскохозяйственного назначения у одного лица⁶⁹, применяется ограничение количества наемных рабочих⁷⁰, законодательство Германии запрещает дробление фермерских хозяйств⁷¹, в Японии право аренды государственных земель имеют только фермеры, сдавшие специальный экзамен, подтверждающий их умения и навыки⁷². Стоит отметить, что данная проблема находится на стыке правомочий владения и пользования, потому как с одной стороны законодателем осуществляется понуждение к обязательному использованию земельных участков в соответствии с определенными целями. С другой стороны, ограничительные меры, которые применяются, для того чтобы реализовать такие правила,

⁶⁹ Мишина З.А. Зарубежный опыт в области земельных отношений // Вестник НГИЭИ. 2011. №1 (2). С.108.

⁷⁰ Там же. С.109.

⁷¹ Басаев И. Б., Иналов Б-а М. Регулирование земельных отношений в зарубежных странах и возможности использования их опыта в России // Пространство экономики. 2007. №4-2. С.37.

⁷² Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // Имущественные отношения в РФ. 2003. №9. С.43-44.

ограничивают правомочие владения лица, поскольку ему отказывается в защите такого владения, либо не допускается осуществление владения более чем принятым в стране стандартом величины земельного надела. Правомочие владения применительно к праву собственности заключается в возможности пользоваться вещно-правовыми способами защиты, а также устанавливать границы земельного участка - то есть производить межевание участка, если данная процедура еще не была произведена, а также определять возможность прохода по земельному участку либо его части. Дальнейшее развитие владельческой защиты требует изучение земель с целью закрепления за ними характеристик, позволяющих отслеживать их состояние. В целях осуществления корректного развития земель как особого экономического объекта необходимо обеспечивать реальное владение землями, через закрепление их за лицами, заинтересованными в хозяйствовании и принимать меры, направленные на ограничение латифундизма. Сдерживание такого эффекта в экономике возможно только в случае комплексного действия административно-правового инструментария и регулирования гражданского оборота.

2.3 Правомочие пользования

Правомочие пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления. Пользование земельным участком как материальным объектом, как правило, одновременно осуществляется в различных отношениях, одновременно на земле может располагаться постройка, выращиваться сельскохозяйственная продукция, через него может осуществляться проход или проезд и иные действия⁷³. Подсчитать или

⁷³ Шалайкин Р.Н. Особенности содержания права собственности на землю // ППД. 2011. №2. С.31.

определить все возможные варианты реализации правомочия пользования вряд ли необходимо, в данном случае законодатель исходит из определения правил к определенным видам такого пользования и общим требованиям к непоименованным видам пользования землей. По общему правилу собственник вправе использовать земельный участок любым возможным способом, потому изучение данного элемента права собственности целесообразно расположить в зависимости от применяемых к земельным участкам отраслей регулирования. Основные области такого регулирования были рассмотрены ранее, так земля является природным объектом и ресурсом, имуществом, пространственной основой осуществления хозяйственной и иной деятельности человека, участвует в иных отношениях.

Одним из ключевых вопросов в рамках рассмотрения реализации правомочия пользования, является обеспечение его наличия, соответствие правомочия идеям рационального использования природных ресурсов. Так, обеспечивая реализацию заложенного потенциала, большинство развитых правовых порядков, предполагая особые свойства земель, дают возможность заключения договоров аренды на длительный срок⁷⁴ и иным образом поощряют длительное владение и хозяйствование на земле. При этом ряд стран предусматривает специальные механизмы, позволяющие поощрять такое длительное владение и пользование землей. В Израиле предусмотрена аренда на 49 лет с возможностью продления на тот же срок⁷⁵, получившее активное развитие в целях интенсификации сельского хозяйства, право Египта предусматривает право арендатора, либо иного фактического владельца земли выкупать земельный участок в преимущественном порядке⁷⁶, правовой порядок Великобритании допускает краткосрочную аренду

⁷⁴ Богданов А.В. Арендное землепользование в зарубежных странах // Вестник сельского развития и социальной политики. 2015. №2 (6). С.41

⁷⁵ Крассов О.И. Земельное право Государства Израиль // Экологическое право. 2017. N 3. С. 37-38.

⁷⁶ Крассов О.И. Земельное право в Арабской Республике Египет // Экологическое право. 2015. №6. С. 35-36.

исключительно при наличии долгосрочного арендатора, передающего земельный участок на короткий срок, тем временем долгосрочная аренда может быть заключена на срок вплоть до 999 лет⁷⁷, в Корее разработан институт задатковой аренды, с возвратом задатка фермеру, арендующему землю при надлежащем использовании в течении срока, предусмотренного соглашением⁷⁸, минимальные сроки аренды установлены в большинстве стран Западной Европы⁷⁹. Арсенал потенциальных правовых решений для российского правоприменителя потенциально содержит значительное количество полномочий, позволяющий преобразовать номинальное правомочие владение в обеспечение существования реального хозяйствования лиц на закрепленных за ними территориями. Приближение экономических свобод, связанных со свободой владения недвижимостью должно предусматривать наиболее актуальные проблемы земельного рынка, уже изученные другими странами. Регистрация результатов движения государства на пути к реализации концепции устойчивого развития должна осуществляться на основании включенности в правовые формы закрепления земли за определенными лицами экологических и социальных требований. Изменение механизмов принятия экономических решений девелоперскими компаниями, крупными собственниками и иными держателями имущества в сторону включения социальных и экологических требований - это наиболее очевидный критерий соответствия государственной политики заявленным целям. На данный момент можно констатировать отсутствие в правовых моделях владения землей, включенных в них требований концепции устойчивого развития. Делегация проведения вышеозначенных требований Гражданскому кодексу не представляется состоятельной: признавая многие

⁷⁷ Крассов О.И. Конструкция правового режима земли в английском земельном праве // Экологическое право. 2014. №2. С. 29 - 30.

⁷⁸ Шорников Д.В. Особенности гражданско-правового регулирования права собственности и иных частных прав на землю как основа устойчивого развития (опыт Республики Корея) // Вестн. Том. гос. ун-та. Право. 2014. №4 (14). С.150-151.

⁷⁹ Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // Имущественные отношения в РФ. 2003. №9. С.42-43.

решения, консолидированные земельным правом неудачными, нельзя не отметить того, что данные требования в отличии от вещного права содержат механизмы защиты экологических интересов, например, устанавливая категории земель. Предлагаемая модель, апеллирующая к административному характеру требований Земельного кодекса несостоятельна, поскольку напрямую противоречит наиболее успешному подходу, возможному только при наличии достаточного перечня регулятивных полномочий при влиянии. Исключая из сферы влияния Земельного кодекса нормы, позволяющие обременять арендные соглашения требованиями к их длительности, разработке договорных моделей по опыту Кореи, отрасль даже при ее мнимом существовании будет лишена эффективного механизма влияния.

Анализируя материал можно сказать, что ограничения правомочия пользования в отношении земли целесообразно разделить на общие и специальные, так общие ограничения распространяются на любой вид пользования земельным участком, специальные же связаны с конкретными видами пользования землей и ее значением в данных отношениях, для применения норм о специальных ограничениях требуется предварительная квалификация вида пользования и значения земли как специального объекта отношений, только в последствии допустимо применение частных правил. Общий либо универсальный характер надлежащего к применению правового массива зависит от универсальности значения земли в первую очередь, так любой земельный участок значим как природный либо природно-антропогенный объект. Природный объект - это естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства. К достоинствам данного определения необходимо отнести возможность точного разграничения природных и природно-антропогенных, антропогенных объектов. Тем не менее, исходя из заданного определения помимо сохранения естественных природных свойств, дополнительным критерием для признания объектом выступает отнесение к

природному ландшафту или естественной экологической системе, то есть некое усложненное, организованное сочетание природных элементов. Применение мер экологической ответственности осуществляется по следующей схеме: причинение вреда некому компоненту природной среды либо иному, не относящемуся к таким компонентам элементу, повлекшее вред естественной экологической системе либо природному ландшафту влечет реализацию механизма административного наказания, однако такой подход не способен решать многие проблемы, связанные с землепользованием. Поскольку в данном случае можно обнаружить действие принципа баланса публичных и частных интересов, его адаптация к сложившейся ситуации позволяет выделить проблемные моменты.

В свете реформы гражданского законодательства была разработана Концепция развития законодательства о вещном праве. Меры, направленные на реализацию её положений, оказывают имеют существенное значение для регулирования земельных отношений. Доктринально, позиция основывается на придании земельному праву исключительно административного характера⁸⁰. В частности, авторы предлагают изъять из Земельного кодекса нормы о праве собственности на землю. Так, история общественного развития указывает на неэффективность исключительных командных мер по использованию ресурса в отраслях хозяйства. Система, построенная на условиях личной заинтересованности субъектов, лишена движущей силы развития экономики⁸¹.

Постоянное, устойчивое развитие связано с возможностью извлечения выгоды из такой деятельности частным лицом. Интересы предпринимателя являются своеобразным инструментом развития земельных ресурсов, потому деятельность управляющих субъектов должна быть направлена на использование и поддержание интереса землепользователей. С другой

⁸⁰ Жариков Ю.Г. Нормы гражданского права в сфере земельных отношений // Журнал российского права. 2011. №11. С.36-37.

⁸¹ Пашова М.С., Пашов Д.Б. Сочетание публичных и частных интересов в регулировании использования и охраны земель // Юрист. 2012. № 19. С. 38.

стороны, земля имеет особое публичное значение. Она выступает как территориальный базис размещения объектов, принадлежность земли лицам определяет систему социальных отношений в обществе, земли сельскохозяйственного назначения позволяют обеспечивать продовольственную безопасность, большинство природоохранных отношений неразрывно связано с землей, в пределах которой расположен объект. Исключительно административный механизм регулирования данной сферы недостаточен, потому как приводит к одному из двух предполагаемых последствий: либо действует структура попустительства и лица, повсеместно нарушают требования, а у контрольных органов не хватает ресурсов для того чтобы реализовать действующие правила. Нормативное регулирование носит декларативный характер, уровень его применения основывается на некотором конвенциональном уровне, подкрепляющем позиции социологической школы права. В другом возможном случае, при наличии возможности следить за всяким нарушением, гарантии частных субъектов носят декларативный характер, собственники и другие землепользователи не уверены в соответствии своей деятельности нормам закона, восходящий через правосознание процесс принятия норм субъектами земельного права разрушается в силу несоответствия законодательного материал действительным конвенциональным нормам.

В ГОСТе 26640-85 «Земли. Термины и определения», в пункте 1 которого сказано, что земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех

отраслей народного хозяйства»⁸². Такое определение может лишь примерно приблизить нас к подсчету возможных вариантов использования земли, попытки задать использованию логическую структуру предпринимаются в рамках градостроительного и земельного права, путем установления категорий земельных участков, режимов разрешенного использования, планов развития определенных территорий. Несмотря на то, что предметно градостроительное право предметно занимается другими областями общественных отношений, реализация притязаний законодателя, вмешивающегося в развитие территорий, фактически воплощается в ограничении свободного пользования земельными участками, через ограничения, устанавливаемые для земель отраслями совместно. В целях сбора эмпирического материала надо обращать на собственников ограничения их свободного пользования градостроительными планами. Оценка таких ограничений должна производиться через призму эффективности сужения правомочий собственника до указания в градостроительном плане в качестве основного разрешенного использования организации молочной кухни. Экономически представляется бессмысленным такое ограничение, оторванное от мотивации рыночных субъектов на развитие в определенной сфере бизнеса; допустим, есть редкий предприниматель, имеющий капитал, навыки и желание организовывать молочные кухни – насколько вероятно то, что на рынке ему попадутся именно такие земли? Равно и обратное для собственников земель, которым дается импульс организовывать такое предпринимательство, маловероятно, что это действительно часто склоняет кого-то чтобы использовать земельный участок в связи с таким ограничением, тогда почему собственники должны нести такие издержки, не влекущие утилитарного эффекта даже для общества. Второй актуальный вопрос – действительность такой системы –

⁸² Постановление Госстандарта СССР от 28 окт. 1985 г. № 3453 ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения // Официальный интернет-портал правовой информации URL: <http://pravo.gov.ru/> (Дата обращения: 01.04.2019).

насколько подобные ограничения исполняются в случае зданий и предприятий организованных до принятия градостроительных актов, либо построенных им вопреки.

Представляется, что возложение таких обязанностей на сотрудников государственных органов, экономически не мотивированных на осуществление такого вмешательства, потенциально способных проиграть дело и потому возмещать убытки, не имеющих достаточного обеспечения в бюджете для выкупа земель, построенных с нарушением, своевременного сноса и иных влияющих факторов, заранее обречено на провал. Такая ситуация еще раз наталкивает на вывод, что с авторами, предлагающими исключить из Земельного кодекса нормы о праве собственности на землю, нельзя согласится, представляется, что регулирование имущественных земельных отношений корректнее осуществляется при соблюдении баланса интересов.

Разрешая вопрос о принадлежности норм о земельных имущественных отношениях, необходимо обратить внимание на то, что земельное право обладает уникальным принципом сочетания публичных и частных интересов, позволяющим наиболее эффективно управлять земельными ресурсами. Игнорирование данного принципа приводит к тому, что основные потребности регулирования таких отношений существенно искажают гражданско-правовые категории, излишне усложняя правовое регулирование. Так, разработанные гражданским правом меры возможного поведения не эффективны для публичных целей. В частности, институт собственности при регулировании правомочия пользования, для распространения действия норм на землю, потребовал принятия специальной главы, полный объем возможностей предоставляемый таким вещным правом породил бы противоречие смыслу регулирования. Так, правомочие пользования позволяет использовать вещь не рационально, либо не использовать вообще. Применительно к земле, данное правомочие существенно ограничено требованиями использования земельных участков

по назначению, соблюдением правил о категориях земель⁸³, данный акт указывает на чуждую гражданскому праву природу норм, представляющих гражданам возможность использования земельных ресурсов.

2.4 Правомочие распоряжения

Правомочие распоряжения - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи. Не вызывает сомнений, что в тех случаях, когда собственник продает свою вещь, сдает ее внаем, в залог, передает в виде вклада в хозяйственное общество или товарищество, или в качестве пожертвования в благотворительный фонд, он осуществляет распоряжение вещью⁸⁴. Значительно сложнее юридически квалифицировать действия собственника в отношении вещи, когда он уничтожает вещь, ставшую ему ненужной, выбрасывает вещь либо, когда она по своим свойствам рассчитана на использование лишь в одном акте производства или потребления. Если собственник уничтожает вещь или выбрасывает ее, то он распоряжается вещью путем совершения односторонней сделки, поскольку воля собственника направлена на отказ от права собственности. Но если право собственности прекращается в результате однократного использования вещи, то воля собственника направлена вовсе не на то, чтобы прекратить право собственности, а на то, чтобы извлечь из вещи ее полезные свойства. Поэтому в указанном случае имеет место осуществление только права

⁸³ Рыженков А.Я. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения и их правовое значение // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №6. С. 103.

⁸⁴ Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Проблемы понятия и содержания права собственности на землю // Марийский юридический вестник. 2016. №2 (17). С.78.

пользования вещью, но не права распоряжения ею⁸⁵. Действующее гражданское законодательство, как и то, которое ему предшествовало, ограничивается перечислением принадлежащих собственнику правомочий (иногда способов их осуществления), не определяя ни одно из них. А это отрицательно сказывается не только на раскрытии содержания права собственности, но и на практике применения законодательства. Раскрытие содержания права собственности еще не завершается определением принадлежащих собственнику правомочий. Дело в том, что одноименные правомочия могут принадлежать не только собственнику, но и иному лицу, в том числе носителю права хозяйственного ведения или права пожизненного наследуемого владения. Поэтому необходимо выявить специфический признак, который присущ указанным правомочию в наибольшем своем проявлении, потому как иные права, производные от права собственности будут обладать меньшим объемом свободы и потому не подразумевают иной новой возможности нарушить гармоничное переплетение экономических, экологических и социальных интересов, консолидируемых в земельном праве.

Характерный признак правомочия во многом состоит в том, что собственник реализует свои правомочия, в пределах собственности по своему усмотрению. Применительно к праву собственности, осуществление права по своему усмотрению, в том числе и распоряжение им, означает, что воля титульного собственника опирается непосредственно на закон и существует независимо от власти всех других лиц в отношении той же вещи. Власть же всех других лиц не только опирается на закон, но и зависит от власти собственника, обусловлена ею⁸⁶.

В действующем гражданском законодательстве этот признак сформулирован достаточно нечетко, поскольку лица, которым принадлежат

⁸⁵ Гражданское право. Учебник. Ч.1., под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого, М.,1997г., С.326.

⁸⁶ Гражданское право. Учебник. Ч.1., под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого, М.,1997г., С.-327-328.

гражданские права, все эти права (а не только право собственности) осуществляют по своему усмотрению⁸⁷. Однако поскольку указанный признак в отношении права собственности закреплен, необходимо выявить присущее ему содержание применительно к праву собственности, конкретизация данного положения имеет смысл и достаточна для выполнения поставленной задачи. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Право собственности относится к числу исключительных прав. Это значит, что собственник наделен правом исключать воздействие всех третьих лиц в отношении принадлежащего ему имущества, в том числе и с помощью мер самозащиты. При этом вопросы пределов права собственности и его содержания в общем виде были рассмотрены ранее. В соответствии с дозволительным характером частноправового регулирования собственник действительно может совершать в отношении своего имущества любые действия, но только не противоречащие законам и иным правовым актам. Собственник обязан принимать меры, предотвращающие ущерб здоровью граждан и окружающей среде, который может быть нанесен при осуществлении его прав. Он должен воздерживаться от поведения, приносящего беспокойство его соседям и другим лицам, и тем более от действий, совершаемых исключительно с намерением причинить кому-то вред. Кроме того, собственник не должен выходить за общие пределы осуществления гражданских прав,

⁸⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

установленные статьей 10 Гражданского кодекса. На собственника также возлагается обязанность в случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законом и иными правовыми актами, допускать ограниченное пользование его имуществом другими лицами. Указанные обстоятельства подлежат учету при формулировании общего определения права собственности. Наконец, давая определение права собственности, следует опираться на общее определение субъективного гражданского права, которое распространяется и на право собственности. Применительно к праву собственности - это общее определение должно быть конкретизировано с учетом присущих праву собственности специфических признаков. Большинство авторов рассматривают право собственности в субъективном смысле как правоотношение с неопределенным кругом лиц, обязанных воздерживаться от действий, нарушающих правомочия собственника. Последовательное развитие этой позиции приводит к необходимости выделить статику и динамику в правоотношении собственности. При этом под статикой подразумевают такие отношения, которые выражают состояние присвоения материальных благ землевладельцу. Понятие динамики отношений собственности используют для обозначения процесса движения товара.⁸⁸ Субъективное право собственности является элементом абсолютного правоотношения, в котором собственнику противостоят все третьи лица, обязанные воздерживаться от нарушений этого права. Субъективно право собственности является элементом вещного правоотношения, поскольку удовлетворение интересов собственника обеспечивается путем непосредственного воздействия на принадлежащее ему имущество. Смысл подобных утверждений и подходов необходимо извлекать с учетом негативного влияния толкования права собственности через призму

⁸⁸ Феоктистов А.В, Лысенко И.М., Шишова М.Н. Актуальные проблемы института права собственности в Российской Федерации // Наука. Общество. Государство. 2016. №2 (14). С.107-108.

триады правомочий. Данная концепция имеет «слепые зоны» в части объяснения правовой природы ареста имущества и последующей продажи.

Для полномасштабного изучения вопросов, вытекающих из правомочия владения необходимо вести надкатеорию, обращение к которой будет упрощать мыслительный процесс формирования выводов. Предполагаемой категорией выступает модель оборота земель. Акцент, раскрываемый указанной категорией, ставится на потенциально возможное перемещение права, позволяющего осуществить фактическое хозяйствование на земельном участке от одного лица другому. В известной мере обратная модель, не опирающаяся на правовой механизм ограничена в своем развитии: лишаясь защиты права предприниматель либо иное лицо, существенно ограничены на рынке сбыта земли, поскольку не могут доверять другим лицам. Совершение платежей функций и защита сроков владения также гарантируется правовым инструментарием, которого лишен договаривающийся в теневой сфере предприниматель. Потому, очевидно стремление участников оборота земли к опосредованию сделок с ней в правовом поле.

Поэтому помимо очевидных способов смены собственника недвижимости, важно различать ситуации, в которых владелец косвенными средствами создает возможность владения и пользования земельным участком. Популярным способом теневого оборота земельных участков является передача их в составе акций акционерных обществ, либо долей в уставном капитале. Поскольку земельное право определяет содержание права собственности, также ему необходимо воплощать земельную политику, принятую в государстве. Воплощение ее требований приводит к необходимости ограничения размеров земельных участков, находящихся в управлении одного лица, проверку профиля деятельности владельца. Осуществление неподконтрольного перехода прав на землю создает легальную возможность игнорирования правил земельного законодательства и соответственно, политики в этой сфере. Также, из положений классической

доктрины неоднозначна квалификация перехода прав на имущества в случае наследования и реорганизации юридических лиц, банкротства и иных, схожих институтов, вместо простой и понятной мысли о перемещении прав собственности на имущество создаются параллельные системы правомочия распоряжения и «динамики отношений собственности», с точки зрения материального эффекта для земли как ресурса такие категории и построение регулятивного воздействия не эффективно – потому как возможность фактически бессрочной аренды, если договором не определен точный срок обеспечивает длительное владение землей с вероятностным наличием интереса фактического владельца в развитии переданного ресурса. Возможность банкротства субъекта, обладающего правами на природный объект в принципе, размывает всю хрупкую конструкцию управления отношениями в данной сфере: эффект от причинения ущерба окружающей среде может наступать в силу климатических долгосрочных изменений и через 20-25 лет. Возможность взыскания ущерба с учредителей общества с ограниченной ответственностью через такой срок, не отвечающего по обязательствам юридического лица иллюзорна. Понимая совершаемые нарушения коммерсант легко может проходить процедуру санации корпоративных прав. При этом, данное описание указывает наиболее простую, поверхностную схему ухода от юридической ответственности. Обращаясь к действительности на теневом рынке можно найти более дорогие и сложные услуги в предоставлении аренды корпоративной архитектуры. Подобные возможности вкупе с некупаемым банкротством физических лиц приводят некоторых исследователей⁸⁹ к ошибочным выводам о негативном эффекте существования частной собственности на землю, привлечение частного интереса и инвестиций в развитие земельных объектов, однако с ними нельзя согласиться: в ином случае затруднительно найти финансовые потоки достаточные для управления землей и ее рациональным

⁸⁹ Кирюшин В.И. Последствия радикального экономического либерализма и задачи новой аграрной политики // Инновации. 2015. №1 (195). С.26-27.

использованием. Потому выбытие земли из владения в случае банкротства ее владельца и оставление земельного участка кредитору в качестве отступного это тоже способ нерегистрируемой смены собственника. Сам по себе механизм банкротства и защиты от привлечения к ответственности должен быть проанализирован с точки зрения возможности освобождения учредителей от эколого-правовой ответственности, в том числе ответственности за нарушение земельного законодательства. Соотношение баланса частных интересов лиц, владеющих правами на земельные участки и публичных интересов, отстаиваемых государством. Поскольку «мертвые» нормы также создают негативное состояние в данной сфере регулирования, нарушение баланса в пользу публичных интересов также недопустимо и противоречит смыслу привлечения частного капитала, может повлечь экологический и социальный кризис, пример которого можно найти в странах Южной Америки столкнувшихся с последствиями скупки земель в периоды господства боливарианских Конституций⁹⁰. Регистрация рискованных моментов, в отношении которых должно быть осуществлено вмешательство властных органов должна быть пересмотрена в пользу контроля над экономическим инструментарием, доверяемым в определенном объеме земельному законодательству. Отрыв формальных признаков от жизни уже создает крупные проблемы, связанные в поросшими лесами землями сельскохозяйственного назначения, в заданной системе координат такая проблема органически возникает, потому надо исследовать либо возможность ее исправления или кардинальный пересмотр конструкции государственного вмешательства в собственность и управление ею. Материально-правовой эффект заключается именно в фактическом ухудшении обстановки на землях – лица, занимающиеся их обработкой, проходящие мимо них не мыслят правовыми инструментариями бессрочной аренды или перехода прав собственности в силу отступного по причине

⁹⁰ Желтов М.В., Леонов А.С. Конституционное регулирование права собственности в странах Южной Америки // Вестник КемГУ. 2015. №2-2 (62). С.163-164.

банкротства должника, либо его продаже. Включенность земельных участков в структуру собственности означает поступление их в оборот со всеми вытекающими последствиями, а именно использование земли и распоряжение ею как капиталом, установление ее меновой стоимости, возможность использования в качестве залога и дробления прав на землю. Все эти случаи влекут описанную в предыдущей работе негативную ситуацию – отсутствие лица, осуществляющего хозяйскую власть в отношении земельного участка, но при этом не отказывающиеся в связи с какой-то меновой стоимостью. Суть меновой стоимости товара в определении стоимости объекта как эквивалента иным товарам на рынке, в отличие от его себестоимости вопросы, связанные с действительной стоимостью ресурса и его возможным использованием, не исследуются.

Такая распорядительная система дробит земли лишая их заинтересованных собственников, создает возможность незаинтересованного владения и делает земли менее доступными для лиц, действительно желающих их использовать.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Достоверность теоретической картины мира сильно зависит от использования ученым эмпирического метода исследования, невозможно познавать столь динамичный объект оторвавшись от развития его в череде новых вызовов, в противном случае выводы начинают отражать субъективные, личные предпочтения исследователя стихийно отобранные и несогласованные с практикой, человеку интерпретирующему такой текст потребуется значительный трудоемкий процесс для того чтобы вывести практическую пользу такой теоретической концепции.

Так отсутствие однозначных и доступных к пониманию категорий порождает возможности злоупотребления организациями режимами расходования средств, действующее регулирование позволяет субъектам злоупотреблять формулировками, создавая наиболее благоприятные последствия для себя.

Анализ практики правоприменения позволяет говорить о выявленном недопонимании значения норм, регулирующих землепользование. Такое недопонимание и отсутствие очевидных критериев оценки действий приводят к принятию противоречивых регулятивных мер.

Видя неэффективность сложившихся подходов, можно утверждать о необходимости смены вектора в регулировании отношений. При этом, стоит обратить внимание на выявленную имманентную черту земельных отношений, заключающуюся в необходимости хозяйствования на земле как условия ее развития и фактора, исключающего процесс деградации земель выдернутых из исключительно экосистемных процессов. Выявленная черта выступает своеобразным критерием оценки принимаемого решения в отношении управления земельными участками: она дает объяснительную модель неэффективности принимаемых мер, позволяет материализовать критерий принятий судебного решения в абстрактных критериях, встречающихся в правоприменительной практике.

Минимизация последствий несогласованного регулирования земли, возможна лишь при консолидации группы решений, оказывающих на нее непосредственное влияние возможна только в рамках общего правового регулирования, которое консолидирует в себе экономические, экологические и социальные интересы.

Взаимосоотнося такие требования друг с другом и обеспечивая их реализацию посредством правового регулирования имущественных и неимущественных отношений. Должен производиться мониторинг форм реального землевладения для обеспечения действительного функционирования земельного законодательства. Предложения о разделе сфер влияния ведут к атомарной картине регулирования, создающей транзакционные издержки и потому затрудняющей процесс принятия решения во времени.

Проведенный анализ правовых актов указывает на то, что отсутствие согласования норм приводит к недостижению целей регулирования, не позволяет разрешать актуальные проблемы земельного законодательства.

Надлежащий правовой механизм должен переосмыслить уже имеющиеся искажения классической системы вещных прав и разработать гармоничную систему, соотносящую публичные и частные интересы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание Законодательства РФ. – 2014. - №31. – Ст. 4398.

2. Конвенция ООН О дипломатических сношениях [Электронный ресурс] от 18 апреля 1961 г. // Официальный интернет-портал правовой информации Организация Объединенных Наций. URL: <http://www.un.org> (Дата обращения: 01.04.2019).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 01.04.2019 г.) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 02.04.2019).

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

6. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ред. от 01.01.2019) // [Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> (Дата обращения: 01.04.2019).

7. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 02 окт. 2006 г. № 1361-р О подписании Соглашения между Правительством

Российской Федерации и Правительством Федеративной Республики Германия об условиях предоставления объектов недвижимого имущества в г. г. Франкфурте-на-Майне, Мюнхене и Москве для нужд генеральных консульств Российской Федерации в Федеративной Республике Германия и Посольства Федеративной Республики Германия в Российской Федерации // Собрание законодательства РФ – 2006. – № 40. – Ст. 4202.

8. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 №8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).

9. Определение Конституционного Суда РФ от 6.07.2000 № 133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).

10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).

11. Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2015 №14-КГ15-7 // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).

12. Постановление Госстандарта СССР от 28 окт. 1985 г. № 3453 ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения // Официальный интернет-портал правовой информации URL: <http://pravo.gov.ru/> (Дата обращения: 01.04.2019) (утратил силу).

Литература:

13. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. №1. С. 32-40.
14. Аккуратов И. Ю., Коршунов Н. М., Хорев А. А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. – 2000. – №10. –С. 68 – 72.
15. Аксененок Г. А. Земельные правоотношения в СССР / Г. А. Аксененок. – М.: Госюриздат, 1958. – 424 с.
16. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 23.03.2019).
17. Анисимов А. П., Нарушкевич С. В. Право государственной собственности на объекты животного мира: дискуссионные вопросы // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2017. № 2 (39). С. 210 – 215.
18. Багаев В. Вещное право - не игрушка [Интервью с А.А. Ивановым] // Закон. 2018. №12. С. 18 - 26.
19. Барсукова Г.Н. История землеустройства и земельных отношений: учеб. пособие – Краснодар: КубГАУ, 2014.- 161 с.
20. Басаев И. Б., Иналов Б-а М. Регулирование земельных отношений в зарубежных странах и возможности использования их опыта в России // Пространство экономики. 2007. №4-2. С.36-39.
21. Богданов А.В. Арендное землепользование в зарубежных странах // Вестник сельского развития и социальной политики. 2015. №2 (6). С.40-43.
22. Боголюбов С. А. Все о земельных отношениях: учебно-практическое пособие/ С. А. Боголюбов. – М.: Проспект, 2010.- 656 с.

23. Боголюбов С. А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. №1 (157). С. 38 – 47.
24. Болтанова Е. С. Земельное право : учеб. для вузов / Е. С. Болтанова. М.: РИОР: ИНФРА-М, 2019.- 387 с.
25. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. М.: Статут, 2001. -848 с.
26. Бринчук М.М. Гражданское право не может самостоятельно регулировать отношения в экологической сфере // Экологическое право. 2018. №4. С. 14 - 20.
27. Волкова Т. В. Необходимость межотраслевого подхода к исследованию отношений в сфере управления земельными ресурсами и защиты прав на землю // Вестник СГЮА. 2016. №5 (112). С. 167 – 170.
28. Галиновская Е. А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 105 – 111.
29. Галиновская Е. А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений: монография / Е. А. Галиновская. – М.: ИЗиСП при Правительстве РФ; Юрид. фирма «Контракт», 2009. -320 с.
30. Головченко В. Е. Правовой режим земли как природного объекта и ресурса // Новая правовая мысль. Волгоград. 2010. № 6. С. 51-52.
31. Горохов Д. Б. Государственная регистрация прав на земельный участок как вид недвижимого имущества // Законодательство и экономика. 2002. С. 10 – 11.
32. Гражданское право Общая часть: Учебник: в 4 т. / В.С. Ем, Н.В. Козлова, С.М. Корнеев и др.; под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2008. Т. 1.- 496 с.
33. Давыдова Е. И., Усманова Л. Ф. Земельный участок как объект вещных прав: историко-правовой аспект // Вестник Тюменского

государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2013. №3. С. 170 – 177.

34. Дегтев А. В. Земля - объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8. С. 54 – 61.

35. Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике // Государство и право. 1994. N 1. С. 26-36.

36. Жариков Ю .Г. Земельное право России: Учебник / Ю. Г Жариков. М.: Кнорус, 2006.- 480 с.

37. Желтов М.В., Леонов А.С. Конституционное регулирование права собственности в странах Южной Америки // Вестник КемГУ. 2015. №2-2 (62). С.162-165.

38. Иванов А.А. О презумпции права государственной собственности на землю в России // Закон. 2016. №6. С.35 - 41.

39. Иконицкая И. А. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы / И. А. Иконицкая. – М.: Волтерс Клувер , 2009. — 288 с.

40. Калинин И. Б. Рациональное использование природных ресурсов и охрана окружающей среды как основа устойчивого природопользования // Вестн. Том. гос. ун-та. 2003. №279. С. 48 – 51.

41. Калинин И. Б. Природоресурсное право: учеб.пособие / И. Б. Калинин. – Томск: Изд-во Том. ун-та., 2009. – 350 с.

42. Кирюшин В.И. Последствия радикального экономического либерализма и задачи новой аграрной политики // Инновации. 2015. №1 (195). С.14-27.

43. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая / под ред. проф. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. – М.: Юрайт – Издат; Право и закон, 2002.- 880 с.

44. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2004.- 452 с.

45. Краснов Н. И. Земельное право России: учебник / Н. И. Краснов, Б. В. Ерофеев. — М.: Юрайт-Издат, 2004. - 656 с.
46. Крассов О.И. Земельное право в Арабской Республике Египет // Экологическое право. 2015. №6. С. 30 - 37.
47. Крассов О.И. Земельное право Государства Израиль // Экологическое право. 2017. №3. С. 36 – 41.
48. Крассов О.И. Земельный участок как объект природы и природный ресурс // Экологическое право. 2013. – №6. С. 8 – 16.
49. Крассов О.И. Имущественные права на землю в иудейском праве // Экологическое право. 2017. №2. С. 33 - 40.
50. Крассов О.И. Конструкция правового режима земли в английском земельном праве // Экологическое право. 2014. №2. С. 26 - 33.
51. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы / О.И. Крассов. М.: Норма; ИНФРА-М, 2014.- 400 с.
52. Лазарева О. С. Структура и развитие методов управления земельно-имущественными отношениями в России // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2015. №2. С.333 – 336.
53. Липски С. А. Закономерности и особенности развития законодательства о земле и иной недвижимости в постсоветской России Федерации // [Электронный ресурс]: СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 01.04.2019).
54. Мазаев В. Д. Понятие и конституционные принципы публичной собственности / В. Д. Мазаев. М.: Институт права и публичной политики, 2004. -384 с.
55. Мишина З.А. Зарубежный опыт в области земельных отношений // Вестник НГИЭИ. 2011. №1 (2). С.107-116.
56. Мозолин В. П., Рябов А. А. О вертикализации предмета гражданского права // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2010. №4. С. 133 – 141.

57. Моторин Е. П. Правовая характеристика ущерба, причиненного ухудшением качества земель // Северо-Кавказский юридический вестник. 2010. №4. С. 51 – 54.
58. Мустакимов Н. С., Попрухина Е. А. Право собственности на землю: понятие и формы // Марийский юридический вестник. 2016. №1 (16). С. 81 – 85.
59. Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // Имущественные отношения в РФ. 2003. №9. С.35-44.
60. Некрасов В. Е. Земельный участок, находящийся в долевой собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. Е. Некрасов. – Р. н/Д., 2007.-26 с.
61. Нечуй-Ветер В.Л. Тенденции развития законодательства, регулирующего отношения в сфере наружной рекламы Российской Федерации // Реклама и право. 2012. № 2. С. 2-18.
62. Ниязова А.Н. Пределы и ограничения права собственности на землю: анализ подходов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. №2 (32). 2016. С. 208 – 215.
63. Панкратов И.Ф. Новый Гражданский кодекс и земельное законодательство // Законодательство и экономика. 1996. №5/6. С. 43.
64. Пашова М.С., Пашов Д.Б. Сочетание публичных и частных интересов в регулировании использования и охраны земель // Юрист. 2012. № 19. С. 35 - 38.
65. Романова Г. В. Земельное право: курс лекций для бакалавров / Г. В. Романова. М. :ЮСТИЦИЯ, 2016. – 190 с.
66. Рыженков А.Я. Принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства: вопросы теории // Право и экономика. 2016. №5. С. 4 - 10.

67. Рыженков А.Я. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения и их правовое значение // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 101 - 109.
68. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. М.: Статут, 2010.- 893 с.
69. Султанов Е. Б. Муниципальные территориально-правовые образования как субъекты права собственности на землю // Известия ВУЗов. Поволжский регион. Общественные науки. 2015. №4 (36). – С. 76 – 83.
70. Суханов Е. А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. 2003. №1.-С 50 - 54.
71. Сырых Е. В. К вопросу о предмете земельного права // Ленинградский юридический журнал. 2007. №1. С. 54 – 62.
72. Тоточенко Д.А. Понятие «Земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. 2016. №11 (239). С. 152 – 159.
73. Улюкаев В. Х. Земельное право: Учебник / В. Х. Улюкаев. – М.: Частное право, 2010. -344 с.
74. Уруков В.Н. К вопросу о недействительности (ничтожности) сделки купли-продажи земельного участка // Правовые вопросы недвижимости. 2017. №2. С. 24 - 28.
75. Феоктистов А. В, Лысенко И. М., Шишова М. Н. Актуальные проблемы института права собственности в Российской Федерации // Наука. Общество. Государство. 2016. №2 (14). С. 107 –111.
76. Хатунцев О. А. «Теоретические аспекты содержания права собственности» // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. – №2. – 2008. С. 278 – 280.
77. Хлопцов Д. М. Регулирование отношений собственности на земельном рынке России // Имущественные отношения в РФ. – 2009. – №3. – С. 63 – 68.

78. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. №8. С. 155 - 161.

79. Шалайкин Р.Н. Особенности содержания права собственности на землю // ППД. 2011. №2. С.30 - 32.

80. Шалдунова Н. П. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения: состояние, проблемы, решения // Пермский аграрный вестник. 2013. №3. С. 49 – 54.

81. Шорников Д. В. Особенности гражданско-правового регулирования права собственности и иных частных прав на землю как основа устойчивого развития (опыт Республики Корея) // Вестн. Том. гос. ун-та. Право. 2014. №4 (14). С.142 - 153.

82. Щенникова Л. В. Имущественные отношения в гражданском праве: теория и практика // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. №1. С. 165 – 175.

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: k.maur@ya.ru / ID: 6588572

Проверяющий: k.maur@ya.ru / ID: 6588572

Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат»- <http://users.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 1
 Начало загрузки: 25.04.2019 07:18:47
 Длительность загрузки: 00:00:01
 Имя исходного файла: Введение.txt
 Размер текста: 235 кб
 Символов в тексте: 130412
 Слов в тексте: 15390
 Число предложений: 948

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
 Начало проверки: 25.04.2019 07:18:49
 Длительность проверки: 00:00:04
 Комментарий: не указано
 Модуль поиска:

ЗАИМСТВОВАНИЯ 20,46%  ЦИТИРОВАНИЯ 0%  ОРИГИНАЛЬНОСТЬ 79,54% 



Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.

Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.

Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.

Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.

Заимствования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.

Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

№	Доля в отчете	Источник	Ссылка	Актуален на	Модуль поиска
[01]	6,17%	ВВЕДЕНИЕ	http://lawdiss.org.ua	раньше 2011	Модуль поиска Интернет
[02]	0%	ГЛАВА 4 - Земельное право. Учебник для вузов - Ерофеев Б.В. - Аграрно...	http://pravo.vuzlib.org	раньше 2011	Модуль поиска Интернет
[03]	4,59%	не указано	http://referat.kulichki.net	раньше 2011	Модуль поиска Интернет

Еще источников: 17

Еще заимствований: 9,7%